

Oppdragsgiver
Bergen kommune, Etat for utbygging

Rapporttype
Planbeskrivelse til reguleringsplan

08.08 2023

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERINGSPLAN

FANA GNR. 57, BNR. 6

NEDRE TOTLAND OMSORGSBOLIGER



RAMBOLL

**Henning
Larsen** —

Confidential

DETALJREGULERINGSPLAN NEDRE TOTLAND OMSORGSBOLIGER

Oppdragsnr.: 135001724-017
Oppdragsnavn: Nedre Totland omsorgsboliger
Dokument nr.: Planbeskrivelse
PlanID: 70220000

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
00			BKA		
01	22.06.2021	Versjon 2	ALSA	BKA	
02	30.08.2021	Versjon 3	ALSA	BKA	
03	26.10.2021	Versjon 4	BKA	BKA	
04	18.02.2022	Versjon 5	JUGH	ALSA	
05	20.01.2023	Revisjon etter høring	BKA	KA	KA
06	08.08.2023	Revisjon etter innspill fra PBE/GIS	BKA	BKA	

Rambøll/Henning Larsen
Folke Bernadottes vei 50
Postboks 3705
NO 5845 BERGEN
T +47 55 17 58 00

www.ramboll.no
www.henninglarsen.com



INNHOOLD

1.	SAMMENDRAG OG NØKKELOPPLYSNINGER	6
1.1	Sammendrag.....	6
1.2	Nøkkelopplysninger	6
2.	BAKGRUNN.....	7
2.1	Bakgrunn for planarbeidet.....	7
2.2	Hensikt.....	7
2.3	Planen ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn med to alternative planforslag	8
2.3.1	Høringsuttalelser.....	8
2.4	Forslagstillers begrunnelse for valg av alternativ 1	8
2.4.1	Helhetlig vurdering.....	8
2.4.2	Skolebygningen bevares	9
2.4.3	Bevaring av lærerboligen vektet mot andre hensyn	9
3.	PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON	11
3.1	Beliggenhet og avgrensning	11
3.2	Stedets karakter og landskap	12
3.3	Lokalklima.....	13
3.4	Kulturminner og kulturmiljø.....	14
3.5	Landbruk	16
3.6	Naturverdier.....	16
3.7	Rekreasjonsverdi og bruk.....	18
3.8	Barn og unges interesser	18
3.9	Skole og barnehage.....	19
3.10	Veg og trafikkforhold	20
3.10.1	Kjøreatkomst - Totlandsvegen	20
3.10.2	Trafikkmengde.....	20
3.10.3	Trafikkulykker	21
3.10.4	Trafikksikkerhet	21
3.10.5	Myke trafikanter	21
3.10.6	Kollektivtilbud.....	21
3.11	Universell utforming	22
3.12	Vannforsyning og avløp	23
3.13	Energi.....	23
3.14	Støyforhold	23
3.15	Risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon	24
3.15.1	Grunnforhold	24
3.15.2	Luft- og grunnforurensning.....	25
4.	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	26
4.1	Overordnende planer.....	26
4.1.1	Regionale planer	26
4.1.2	Kommuneplanens arealdel	26
4.2	Reguleringsplaner	27
4.3	Temaplaner	28
5.	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	30
5.1	Endringer i planforslaget etter høring	30

5.2	Planlagt arealbruk	30
5.2.1	Reguleringsformål	31
5.3	Offentlig tjenesteyting – helse og omsorgsinstitusjon BHO	32
5.3.1	Bebyggelsens plassering og utforming	32
5.3.2	Boligkvalitet	34
5.3.3	Byggehøyder og grad av utnytting	37
5.3.4	Uteoppholdsareal	39
5.3.5	Atkomst	40
5.4	Friområde – o_GF	40
5.5	Blågrønn struktur - GBG	40
5.6	Landbruk - L.....	40
5.7	Kulturminner og kulturmiljø.....	41
5.7.1	Skolebygningen	41
5.7.2	Lærerboligen	41
5.8	Miljøtiltak.....	41
5.9	Samferdsel.....	42
5.9.1	Offentlig parkering o_SPP1.....	43
5.9.2	Avkjørsler	43
5.9.3	Veg og atkomst til o_BHO - omsorgsboligene	44
5.9.4	Parkering for o_BHO.....	44
5.9.5	Varelevering og atkomst for store kjøretøy.....	44
5.9.6	Gangtraséer og snarveger.....	45
5.10	Universell utforming	46
5.11	Vannforsyning og avløp	46
5.11.1	Vannforsyning og brannvann	46
5.11.2	Spillvann.....	46
5.11.3	Overvannshåndtering	47
5.12	Renovasjon	48
5.13	Energiløsninger.....	48
5.14	Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak	49
5.14.1	Støytiltak	51
5.14.2	Grunnforhold	52
5.14.3	Flom.....	53
5.15	Rekkefølgebestemmelser	53
6.	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING.....	54
7.	KRAV OM KONSEKVENSTREDNING.....	54
8.	VIRKNINGER OG KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	55
8.1	Overordnede planer.....	55
8.1.1	Eksisterende reguleringsplaner	55
8.1.2	Relevante bestemmelser og retningslinjer i KPA2018:.....	55
8.2	Identitet med særpreg - Kulturminnestrategi 2019-2023	56
8.3	Arkitektur+	56
8.4	Levekår og folkehelse	57
8.5	Blågrønne verdier og infrastruktur.....	58
8.5.1	Sammenhengende blågrønn struktur.....	58
8.5.2	Jordressurser.....	58
8.5.3	Naturmangfold.....	58
8.6	Rekreasjon og friluftsliv	59
8.7	Sosial infrastruktur.....	59
8.7.1	Skole og barnehage.....	59
8.7.2	Annen sosial infrastruktur	59

8.8	Barn og unges interesser	59
8.9	Trafikk og mobilitet	59
8.9.1	Trafikkmengde.....	59
8.9.2	Atkomst og veg	60
8.9.3	Parkering	60
8.9.4	Trafikksikkerhet Totlandsvegen.....	60
8.9.5	Kollektivtilbud.....	60
8.9.6	Myke trafikanter	60
8.10	Vannforsyning og avløp	61
8.11	Energi og klima.....	61
8.11.1	Klimagassregnskap	61
8.12	Universell utforming	62
8.13	Risiko og sårbarhet – konsekvenser	62
8.13.1	Forurensning	62
8.14	Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen.....	62
8.15	Konsekvenser for næringsinteresser	62
8.16	Konsekvenser for naboer	62
8.17	Interessemotsetninger.....	62
9.	VEDLEGG TIL PLANEN	63

1. SAMMENDRAG OG NØKKELOPPLYSNINGER

1.1 Sammendrag

Planforslaget følger opp intensjonen med temaplan *Plan for tjenester til personer med utviklingshemming. Et helt liv med mening, vekst og utvikling 2018 – 2028*. Et sentralt tiltak i planen er å fjerne boligkøen for personer med utviklingshemming, gjennom satsingstiltak med betegnelse *Boligløftet Bergen*. Reguleringsplan for omsorgsboliger på Nedre Totland er del av denne satsingen.

Planområdet ligger i landlige omgivelser langs Totlandsvegen, på Nedre Totland, og omfatter eiendommen til tidligere Riple skole, samt en lærerbolig på bnr. 50. Skoletomten omfatter også et grøntområde/aktivitetsområde som nyttes av nabolaget. Planen tar med seg tilgrensende del av Totlandsvegen med parkeringsplass.

Det skal etableres totalt 6 nye boenheter. Beboerne vil være personer som trenger bistand til enhver tid og som drar fordel av rolige omgivelser. I tillegg til boligene skal det etableres en tjenestebase for beboere og ansatte.

Forslagstiller v/Etat for utbygging og bestiller v/Byrådsavdeling for helse og omsorg ønsker å legge til rette for boliger med god kvalitet og godt fungerende utearealer, og at eksisterende aktivitetsområde blir bevart. Både med tanke på helhetlig disponering av tomten, brukbarhet for beboere og ansatte og med tanke på gjennomføring og fremdrift, ser forslagstiller/bestiller det som mest hensiktsmessig at skolebygningen bevares og at lærerboligen rives.

Den gamle lærerboligen har imidlertid kulturmiljøverdi som del av det tidligere skoleanlegget på Nedre Totland. For å synliggjøre virkningene av å bevare eller rive boligen, og for å gi berørte parter og vedtaksmyndigheter et reelt vurderingsgrunnlag, ble det lagt ut to alternative planforslag på høring/offentlig ettersyn, se kap. 2.3.

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Fana	Gårds- og bruksnummer:	Gnr. 57, bnr. 6, 9, 50 m fl
Gårdsnavn/adresse:	Totland Nedre. Totlandsvegen 415		
Forslagsstiller:	Bergen kommune	Plankonsulent:	Rambøll Norge as
Sentrale grunneiere:	Bergen kommune		
Planens hovedformål:	Tjenesteyting/friområde	Planområdets størrelse:	18,0 daa
Grad av utnyttning:	58 %-BRA	Tillatt bruksareal / Antall nye boenheter:	1 265 m ² 6
Varsel om innsigelse:	Nei	Konsekvensutredningsplikt:	Nei
Kunngjort oppstart:	03.06 2020	Offentlig ettersyn:	23.04 2022 – 07.06 2022
		Begrenset høring:	16.12 2022 – 19.01 2023
Problemstillinger:	Rivning av bygg, avkjørsler fra fylkesveg, kollektivholdeplass, plassering av parkering, naturmangfold		

2. BAKGRUNN

2.1 Bakgrunn for planarbeidet

Bystyret har vedtatt at det skal etableres rundt 130 nye boliger for personer med utviklingshemming de kommende årene. Satsingen kalles for *Boligløftet Bergen*. Med dette prosjektet vil Bergen kommune avvikle boligkøen for utviklingshemmede innen 5 år, slik at alle som har behov for det, kan få bo i egen bolig. Det er ønskelig at *Boligløftet Bergen* skal bidra til en variasjon i boligtilbudet for funksjonshemmede og flere boliger i ordinære bomiljø. Prosjektet har høy politisk prioritet.

Før planarbeidet startet opp har forslagsstiller gjort en vurdering av flere tomter som kunne være aktuelle for formålet. 17.10.2019 ble det avholdt et veiledningsmøte med Byplan knyttet til tomtevalg for prosjektet. Byplan gjennomgikk tomten med byggesak og anbefalte at det kunne utarbeides planinitiativ for oppstart av planarbeid for gjeldende tomt.

Oppstartsmøte ble avholdt med Byplan 22.04.2020. Det ble der vist til planforumet i Plan- og bygningsetaten, hvor saken ble behandlet 21.04.2020. Planforumet anbefalte oppstart på forutsetning av følgende:

- *Det må avklares at det ikke blir konflikt mellom bruken av lærerboligen og ballbane/lekeplass vs. skjermingsbehov for brukerne i institusjonen*
- *Avklare ny utbygging med hensyn til aktsomhetsområde for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred*

Etat for tjenester til utviklingshemmede har i skriv av 07.07.2021 svart ut det første punktet. De vurderer at beboerne ikke vil ha utfordringer knyttet til støy fra landbruksmaskiner, eller fra offentlige lekeplasser/ballplasser, som skulle være til hinder for boliglokalisering for brukergruppen på den aktuelle tomten.

Planforumets andre forutsetning er svart ut gjennom skredfarevurdering og ROS-analyse som følger planarbeidet. Det fremgår i skredfarevurderingen at planlagt utbygging er uproblematisk med hensyn på steinsprang, jord- og flomskred og snøskred.

Konklusjonen i oppstartsmøtet med Byplan var at oppstart av reguleringsarbeid kunne anbefales, samt at fremtidig bruk av lærerboligen må avklares i det videre arbeidet.

2.2 Hensikt

Hensikten med planforslaget for Nedre Totland er å omdisponere tidligere Riple skule til boliger for personer med psykisk utviklingshemming og stort oppfølgingsbehov, for slik å følge opp satsningen *Boligløftet Bergen*. Etat for tjenester til utviklingshemmede anser beliggenheten til gamle Riple skule som særdeles formålstjenlig for målgruppen, fordi den ligger i rolige og landlige omgivelser. For denne målgruppen er de store friluftsområdene å betrakte som viktige uteoppholdsarealer, det være seg skog, fjell og avskjermede turområder, slik at det enkelte individ får en god livssituasjon.

Tidligere Riple skule reguleres til offentlig tjenesteyting, omsorgsinstitusjon. Det skal etableres 6 boenheter i tillegg til en tjenestebase for beboere og ansatte.

2.3 Planen ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn med to alternative planforslag

Innenfor planområdet står i dag en barneskole fra 1983 samt en eldre lærerbolig fra det tidligere skoleanlegget på Nedre Totland. Skolebygget er i god stand, mens lærerboligen har stått ubrukt lenge, og har et stort rehabiliteringsbehov. Det har i løpet av planprosessen vært vurdert ulike alternativer for bruken av de eksisterende byggene. Etter en samlet vurdering fremstår det som mest hensiktsmessig å gå videre med det valgte alternativet; bevaring og ombygging av skolebygget, et nybygg i direkte tilknytning til dette, og riving av lærerboligen. Faktorer som veier tungt for vår konklusjon er hensynet til bestiller og bruker, hensynet til nærmiljøets bruk av friområdet, samt klimamessige hensyn, se også kap. 2.4.

Med bakgrunn i at lærerboligen er betydelig eldre enn skolebygget, og at byantikvaren definerer dette huset med høyere kulturminneverdi, er forholdet viet ekstra oppmerksomhet i planarbeidet. For å synliggjøre virkningene av å bevare eller rive boligen, og for å gi vedtaksmyndighetene et reelt vurderingsgrunnlag, ble planen lagt ut på høring og offentlig ettersyn med to alternative planforslag. Bakgrunnen for at planen ble fremmet med to alternativ, var at det ikke ble oppnådd enighet mellom de aktuelle etatene i Bergen kommune om hva som gir den beste løsningen for området.

- **Alternativ 1 – lærerboligen rives og tomten inngår i anlegget til bofellesskapet**
Lærerboligen forutsettes revet og eiendommen benyttes av bofellesskapet til parkeringsareal. Parkeringsarealet er tenkt skjermet fra omkringliggende arealer med vegetasjon. Nærlekeplassen og aktivitetsområdet videreføres som i dag.
- **Alternativ 2 - lærerboligen bevares og reguleres til bolig**
Som følge av at bygningen ikke er egnet til bruk som omsorgsbolig eller tjenestebase foreslås at den reguleres til bolig og selges på det åpne markedet. I dette forslaget må da parkering for ansatte og besøkende legges på et annet sted i området, der det i dag er nærlekeplass. Dagens gangveg til aktivitetsområdet må oppjusteres til kjørbar gangveg. Nærlekeplassen gis en annen plassering innenfor aktivitetsområdet.

2.3.1 Høringsuttalelser

Byantikvaren, Byarkitekten, Vestland fylkeskommune og Fortidsminneforeningen anbefaler alternativ 2 med bevaring av boligen.

Naboer og grendalag, Statsforvalter og Helsevernetaten anbefaler alternativ 1 der lærerboligen rives. Barn og unges representant påpeker også at alternativ 1 best ivaretar hensyn til barn og unge.

Plan og bygningsetaten har etter en helhetlig vurdering besluttet å anbefale alternativ 1.

2.4 Forslagstillers begrunnelse for valg av alternativ 1

2.4.1 Helhetlig vurdering

Forskjellen på de to alternativene er i hovedsak bevaring eller ikke av lærerboligen. Bevaring eller riving får ulike konsekvenser for hvordan andre hensyn og planområdet som helhet blir ivaretatt.

I drøftingen av planalternativene fra Byantikvaren og Byarkitekten sin side er det mye fokus på lærerboligens betydning, mens andre kvaliteter og helheten i planforslagene blir i liten grad kommentert.

Helhetlig utforming er prinsipp nr. 1 i Arkitekturstrategien. Vi mener helheten i prosjektet best ivaretas i planalternativ 1, og det er viktig å se denne helheten når bevaring eller riving av lærerboligen skal avgjøres.

2.4.2 Skolebygningen bevares

Forslagstiller anerkjenner verdien av kulturminner, og at bevaring og gjenbruk - der det er mulig - er den anbefalte strategien til Bergen kommune.

I den sammenheng er det viktig å ha med seg at skolebygningen bevares og integreres i det nye tiltaket i begge planalternativene. Skolen transformeres og tas i bruk som tjenestebase for omsorgsboligene. Dette kan gjøres uten å endre byggets ytre form og uten vesentlige endringer innvendig.

Skolebygningen er en viktig del av historien om Riple skule. Bygningen har en helt særpreget arkitektur til skole å være, og er et eksempel på 70/80-tallets trend med stedstilpasset arkitektur. Skolebyggets utforming er tydelig inspirert av vestlandsk byggeskikk og gårdsbebyggelse generelt og det tidligere skoletunet spesielt. Strukturen i det gamle tunet gjenskapes ved at ny bebyggelse legges vinkelrett på tjenestebasen og bygges sammen med den i østre hjørne, se foto av dette side 14.

I tillegg til arkitekturhistorisk verdi har bygningen også skolehistorisk verdi. Den er et eksempel på en fådelt skole der to eller flere årstrinn gikk i same gruppe. Slike bygdeskoler bygges ikke lenger.



Riple skule

Både arkitektur- og kulturminnestrategien følges derfor i stor grad opp i prosjektet.

Historien om lærerboligen kan på ulike måter formidles, for eksempel ved gjenbruk av materialer, informasjonsskilt, merking i grunnen mv. Det skal gjøres en ombruks-kartlegging. Dette vil også være positivt med tanke på redusert ressursbruk.

2.4.3 Bevaring av lærerboligen vektet mot andre hensyn

Kulturminnestrategien *anbefaler* bevaring av bygninger, men bevaring er ikke et absolutt krav som skal gjelde i alle situasjoner. Det må vektas mot andre hensyn som reguleringsplanene skal ivareta. Når vi anbefaler riving av lærerboligen, er det av følgende grunner:

- **Funksjonell og helhetlig organisering, bokvalitet**

Ved riving kan alle behovene til omsorgsboligene – tjenestebase, boliger, uteareal og parkering dekkes på øvre del av planområdet. Aktivitetsområdet til nabolaget berøres ikke. Dette gir en funksjonell og ryddig inndeling av området. Parkeringen til omsorgsboligene er plassert like ved avkjørsel fra Totlandsvegen, og gir minimalt med kjøring inne på området.

- Hensynet til barn og unge

Dersom lærerboligen skal bevares, må man legge parkeringsplassen for omsorgsboligene ved atkomsten til aktivitetsområdet og bilene må krysse atkomstsonen. Denne plasseringen medfører også mer kjøring totalt inne på området, fordi fylkeskommunen kun tillater en avkjørsel til området. Bevaringsalternativet vil trolig også medføre at en større del av aktivitetsområdet må brukes som riggplass i anleggsperioden. Aktivitetsområdet er i dag et velbrukt fellesareal som bygden har stor interesse i og også vedlikeholder, og et inngrep i dette bør unngås så langt det er mulig.

- Klimagassregnskapet

Planalternativ 1 med riving kommer best ut i klimagassregnskapet. Byarkitekten «*stiller seg undrende*» til denne konklusjonen. Det er i den sammenheng viktig å forstå forskjellen i klimagassutslipp ved riving *med* gjenoppbygging og riving *uten* gjenoppbygging. Bevaring vil normalt komme best ut hvis den gamle bygningen skal erstattes med et nybygg. Det er ikke tilfelle her. For øvrig krever bevaringsalternativet etablering av asfaltert kjørbare veg til nedre parkeringsplass, samt reetablering av lekeplassen i grøntareal, noe som også gir negativt utslag på klimagassregnskapet.

Klimahensyn og lavt energi- og ressursbruk vektlegges både i Arkitekturstrategien og i Kulturminnestrategien.

- Lærerboligen – kvaliteter som bolig?

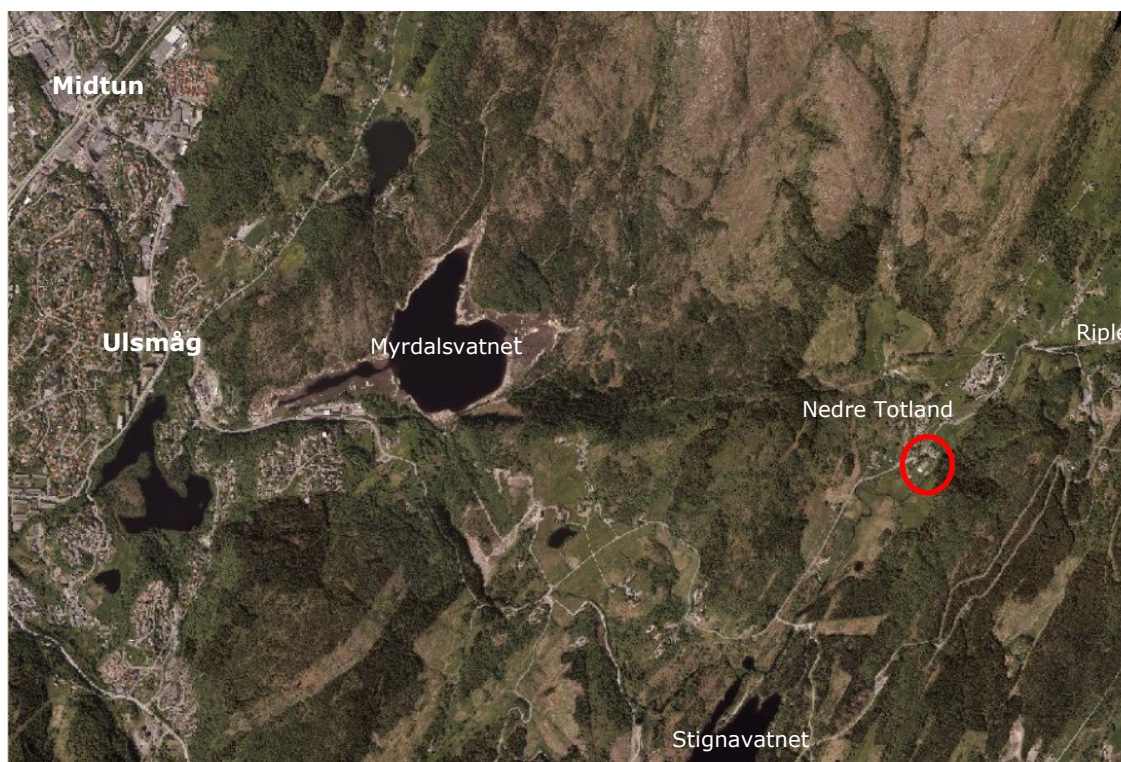
Lærerboligen har stått ubrukt lenge. Takstmann Johan Rye Holmboe AS har vurdert boligen, og mener det vil bli svært kostbart å utbedre feil og mangler, trolig mer enn å bygge nytt. Bygningen er ikke tilkoblet vann og avløp, og det er ikke offentlig vannforsyning i området. Boligen ligger tett på Totlandsvegen i gul støysone og vil i fremtiden bli liggende tett innpå en institusjon. Plan og bygningsetaten har stilt spørsmål ved om tomten er egnet til boligformål. Det er derfor knyttet usikkerhet til om man vil finne kjøpere til boligen.

Det er tidligere vurdert om boligen kunne tas i bruk i prosjektet. Den er ikke egnet, hverken som tjenestebase eller som boenhet. Byrådssavdeling for helse og omsorg ønsker ikke å ta i bruk lærerboligen som en del av bofellesskapet.

3. PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON

3.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger i landlige omgivelser langs Totlandsvegen, på Nedre Totland. Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger og noen gårdsbruk. Nærmeste tettsted, Ulsmåg/Midtun, ligger i en avstand på 4-5 km. Her ligger skoler, butikker og andre servicefunksjoner.

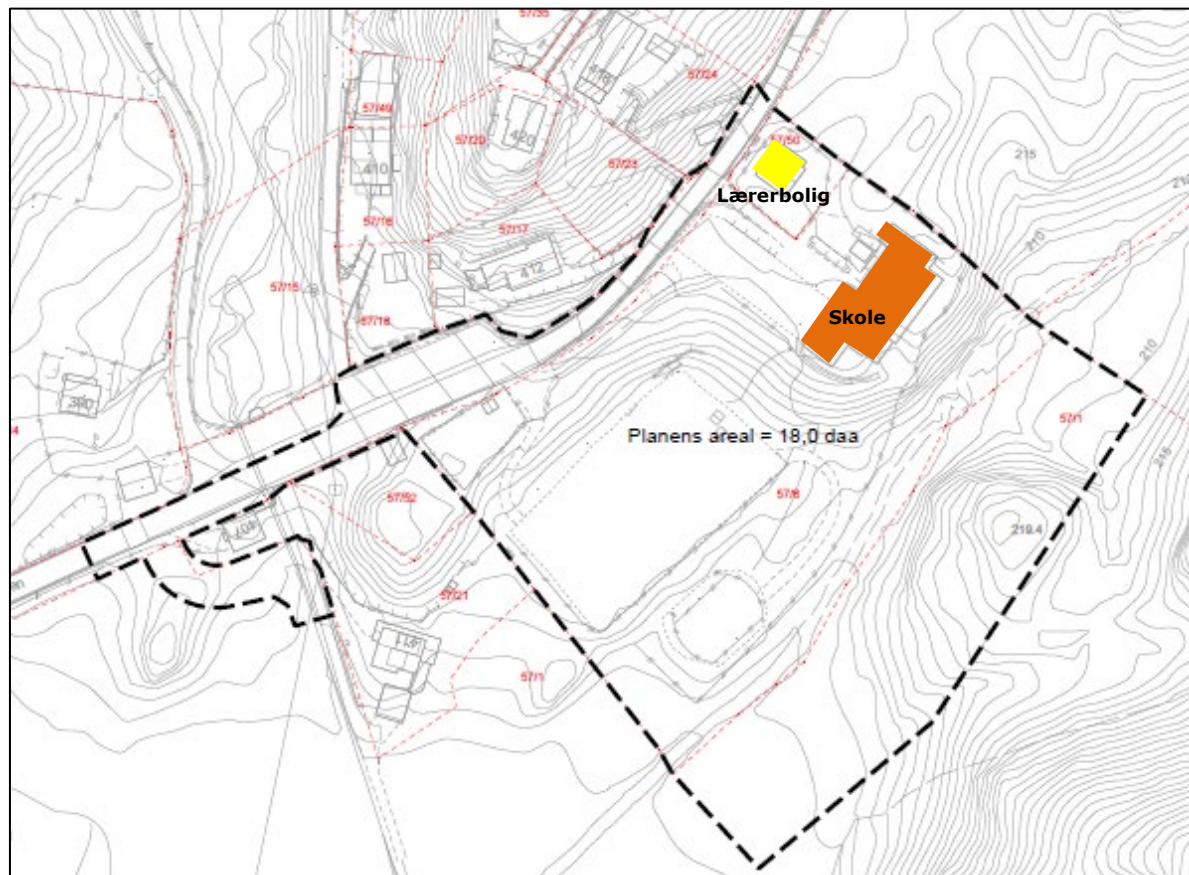


Ortofoto som viser planområdets beliggenhet. Planområdet markert med rød sirkel.



Planområdet vist med rød stiptet strek

Planområdet omfatter eiendommen til tidligere Riple skole på gnr. 57, bnr. 6 og 9, lærerboligen på bnr. 50. Skoleiendommen omfatter også et aktivitetsområde/møteplass for bygden. Tilliggende del av Totlandsvegen med parkeringsareal inngår også i planområdet. Plangrensen følger eiendomsgrensene i nordøst og sørvest. I sørøst tar planområdet med deler av fjellsiden, dette for å kunne sikre mot skred, dersom det blir nødvendig. I sørvest inngår del av eiendommen gnr. 57, bnr. 1.



Kart med plangrense

Riple skole og den tilhørende lærerboligen står i dag tom. Lærerboligen er inngjerdet, da den er i svært dårlig forfatning og det er fare knyttet til å ta seg inn i boligen. Skolen ble nedlagt i 2016 og har stått tom siden den gang. Til skoleanlegget hører også en nærlekeplass. Eiendommen er i kommuneplanen 2018 avsatt som bebyggelse og anlegg (ØB = sone 4 Øvrig byggesone).

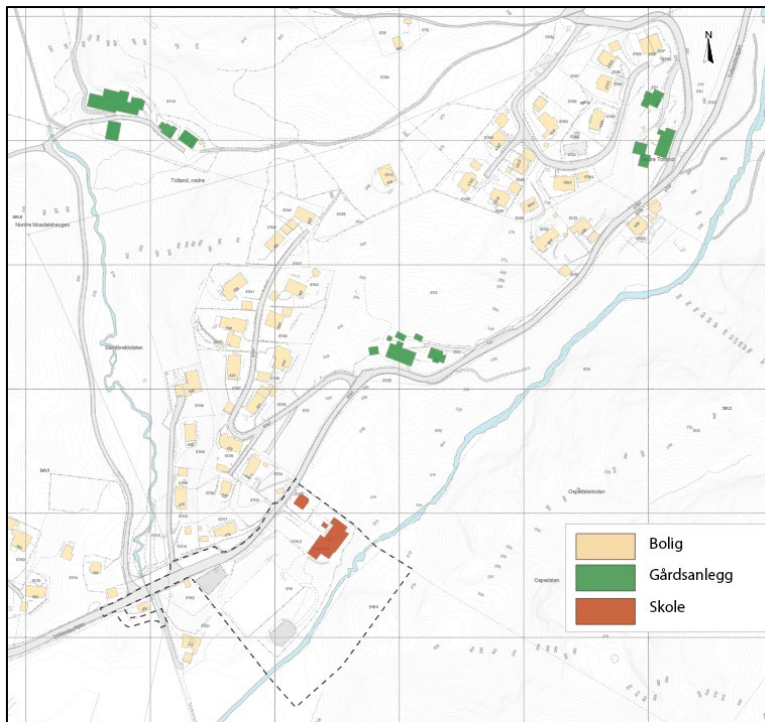
Arealbruk i tilliggende område er landbruk, natur og friluftsområde (LNF) med innslag av bebyggelse og anlegg (ØB).

3.2 Stedets karakter og landskap

Totland er en fjellbygd med en lang historie som jordbruksområde. Det er gjort funn som tyder på at det var ryddet land her allerede før eldre jernalder.

Øst for planområdet stiger Ystafjellet og Kollifjellet bratt opp. I vest går terrenget noe slakere opp til Åsen. I nord ligger Litlevarden. Landskapet åpner seg mot sør og det flate våtmarksområdet rundt Lonane.

Bebyggelsen på Nedre Totland består av gårdsanlegg og to felt med eneboliger fra hhv. 1980-tallet og 2010-tallet.



Bebyggelse Nedre Totland – planområdet markert med stiplet strek

3.3 Lokalklima

Tomten er sørvestvendt, har gode solforhold og fri sikt mot sørvest. Terrenget skrår i sørvestlig retning nedover dalen, hvor det etter hvert brer seg ut i et større, flatere våtmarksområde. Åsen i vest skjærer noe for ettermiddagssol vår og høst. Området er mest eksponert for vind fra sør og sørvest, mens høydedraget i nord skjærer for den kalde nordavinden.





Utsikt mot sør sett fra skoleplassen, med aktivitetsområdet i forkant.

3.4 Kulturminner og kulturmiljø

Eiendommen har vært brukt til skole fra 1904 til 2016. Det opprinnelige skolehuset, som er det hvite bygget på oversiktsbildet under, ble erstattet av et nytt skolebygg i 1983. Lærerboligen er det røde huset til venstre i bildet. På det nederste bildet kan man se skolebygget fra 1983.



Den gamle skolestuen som nå er revet. Lærerboligen bak til venstre står fremdeles.



Riple skole – oppført i 1983

Skolebygningen har en helt særpregnet arkitektur til skole å være, og er et eksempel på 70/80-tallets trend med stedstilpasset arkitektur. Skolebyggets utforming er tydelig inspirert av vestlandsk byggeskikk og gårdsbebyggelse som en finner mye av på Totland. I tillegg til arkitekturhistorisk verdi har bygningen skolehistorisk verdi. Den er et eksempel på en fådelt skole der to eller flere årstrinn gikk i samme klasse.

Lærerboligen er et trehus i to etasjer pluss loft og kjeller, fundamentert på murkonstruksjon på antatt fast grunn. Det foreligger ikke eksakt informasjon om når denne boligen ble oppført, men det antas at den er fra 1920/30-tallet. Det finnes ikke tegninger av bygningen, og arkitekten er ukjent.

Formen er enkel med en tilnærmet kvadratisk grunnflate. Inngangspartiet på baksiden (nordfasaden) er markert med en skut. Takformen er saltak med vipp, tekket med skifer. Bygningen har noen karakteristiske detaljer, som f. eks. bueformede vinduer i kjeller og de smale vinduene på østfasaden. Boligen har et bruksareal på 131 m². Størrelse og utforming vitner om den status læreryrket må ha hatt på denne tiden.



Fasade øst



Fasade sør



Fasade vest



Fasade nord

Ifølge tilstandsrapport datert 29.01 2018, utført av takstmann/byggmester Johan Rye-Holmboe er bygningen «konstruksjonsmessig i stor grad i sin opprinnelige utførelse».

Lærerboligen har felles atkomst med skolen, men er skilt ut fra skoletomten med eget bruksnummer – gnr. 57, bnr. 50.

Det er ikke funnet opplysninger om bygningen i andre register. Byarkivet har informasjon om Riple skule, men lite om lærerboligen. Det er ikke registrert noen SEFRAK-bygninger eller andre objekter på Totland ifølge kulturminnesøk.no. Det tyder på at det ikke er foretatt SEFRAK-registrering der.

Gårdsanleggene på Nedre Totland

Utskiftningen av gårdsanleggene ble gjennomført i 1924 og gårdene på bruk nr. 1, 2 og 10 er ført opp i tiden etter dette. På bildet under kan man se bebyggelsen på bruk nr. 2. Våningshuset her er oppført i sveitserstil.



Gårdsbygninger på bruk nr. 2, Totlandsvegen 448. Våningshuset er oppført i sveitserstil

For mer utfyllende informasjon om kulturmiljøet vises til egen rapport Nedre Totland *Kulturminnedokumentasjon*, vedlagt saken.

3.5 Landbruk

Totland har vært og er et jordbruksområde. På Nedre Totland er det fire bruk. Skole- og boligtomtene er i kommuneplanen definert som byggesone, mens planområdet strekker seg inn i LNF-område i øst, se pkt. 3.1.

3.6 Naturverdier

Vegetasjonen i området består av dyrka mark og blandingsskog med innslag av plantefelt med gran. Elven Lonane passerer gjennom planområdet i sørøst og inn i et område som omfattes av hensynssone H560_119 *Naturmiljø - viltområde* i kommuneplanens arealdel. Innenfor hensynssonen, sørvest for planområdet, ligger et våtmarksområde ved Stignavatnet, som er en del av Nesttunvassdraget. Lonane og Stignavatnet inngår i et større myrområde med en stilleflytende elv. Lonane og Stignavatnet er viktige yngleområder for andefugler, og det er registrert vannrikse og gjøk her i reproduksjonsperioden. Generelt er også vassdragets vegetasjonssone viktig fordi den motvirker erosjon, avrenning av uønskede stoffer, har en fordrøyende effekt og gir levested for ulike plante- og dyrearter.

Ifølge kommunens forvaltningsplan for vassdrag har Stignavatnet tette og småvokste fiskebestander¹, og området er hekkeområde for andefugler (stokkand og krikand) og vadefugler (rødstilk, enkeltbekkasin og vipe)².

¹ Forvaltningsplan for vassdragene i Bergen 2007

² Viltet i Bergen. Kartlegging av viktige viltområder og status for viltartene. Bergen kommune og Fylkesmannen i Hordaland 2005.

Det vises til egen rapport vedlagt saken – Naturmangfoldsrapport, sist revidert 29.11 2022.



Utsnitt fra temakart Sammenhengende blågrønne strukturer (KPA 2018)

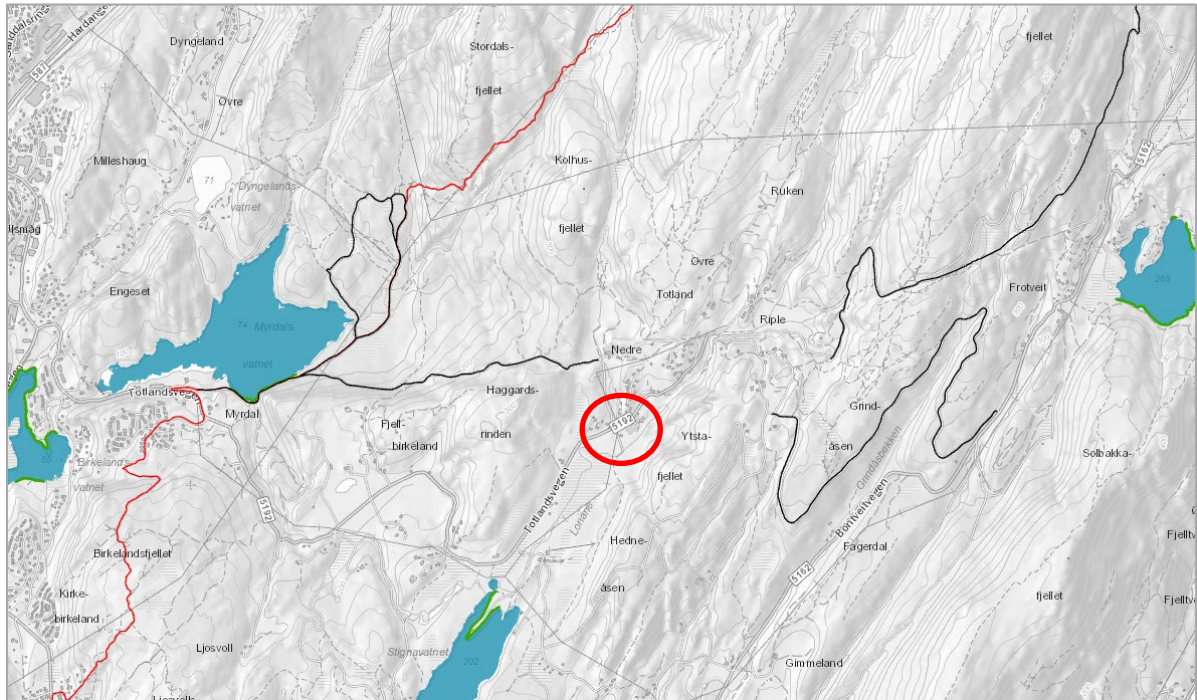


Våtmarksområdet sør for planområdet. Planområdet er markert med sirkel.

3.7 Rekreasjonsverdi og bruk

Totland er et mye brukt friluftsområde, særlig i skisesongen. Totland er også utgangspunktet for mange turer til Totlandsfjellet og Livarden - et fjellområde der Fana idrettslag har turorientering enkelte sesonger.

Det går en turvei fra Nedre Totland til Myrdalsvatnet. Atkomst til denne turveien går langs vegen ved parkeringsplassene lengst vest i planområdet.



Bergenskart.no – friluftskart. Planområdet markert med rød ring.

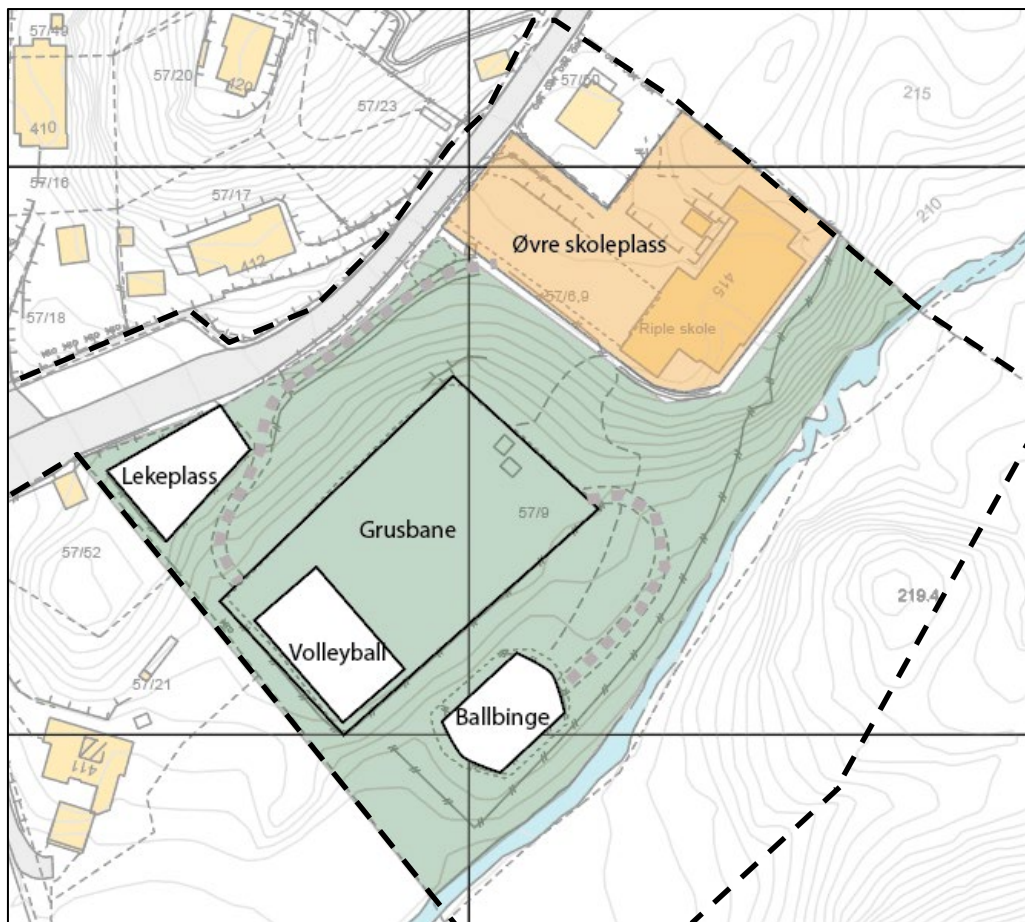


Tegnforklaring - friluftskart

3.8 Barn og unges interesser

Planområdet har tidligere vært benyttet til barneskole. Området er fortsatt i bruk av barn og unge, og for hele bygden i forbindelse med større utendørsarrangement, som 17. mai og sankthansfeiring.

Sørvest for skolebygningene ligger en nærlekeplass med ballbinge, volleyballbane og lekeapparater. Grendalaget har lagt en stor innsats i å oppgradere utearealene rundt skolen, og har en avtale med kommunen om bruk, drift og vedlikehold av leke- og oppholdsarealet.



Leke- og oppholdsareal for nærområdet



Nærlekeplass og aktivitetsområde



3.9 Skole og barnehage

Området sogner til Ulsmåg barneskole. Nærmeste ungdomsskole er Slåtthaug. Det er flere kommunale og private barnehager i området Ulsmåg, Slåtthaug, Midttun. Det forventes ikke at tiltaket vil medføre behov for skole- eller barnehageplasser.

3.10 Veg og trafikkforhold

3.10.1 Kjøreatkomst - Totlandsvegen

Tilkomstveg til planområdet er Fv 5192 Totlandsvegen. Kjørebane har varierende bredde (4,5 m – 9 m) innenfor planområdet og en stigning på omtrent 8 % (1:12,5) mot nordøst. Veggen er forkjørregulert og har fartsgrense 30 km/t.

Busstoppet Totland (linje 71) ligger også langs fylkesvegen vest i planområdet. Busstoppet er ikke tilrettelagt i særlig grad, med unntak av et bussskur i vestgående retning langs vegskulder. Denne skulderen har bredde på omtrent 7-8 m, og fungerer som busslomme. Forlengelsen av denne skulderen østover benyttes til parkering med fri av- og påkjøring til fylkesvegen, se bilder under.



Parkeringsplass i tilknytning til Totlandsvegen med bussholdeplass i bakgrunnen



Skråfoto over området

3.10.2 Trafikkmengde

I følge NVDB (2019) er ÅDT langs fylkesvegen 1000, med 5 % andel lange kjøretøy. Dette tallet er basert på skjønn og gjenspeiler ikke nødvendigvis eksakt trafikkmengde forbi planområdet. Trafikkmengden gjelder for hele strekningen fra Bjøllebotn opp til snuplass ved Riple, så det er rimelig å anta at trafikkmengden er lavere ved enden av vegen enn i begynnelsen.

Det er ca. 65 boligeiendommer fra og med planområdet og videre oppover. Om en regner 6 turer pr. dag, vil trafikkmengden her ligge på rundt 400 ÅDT.

Det er ikke registrert øvrige trafikkmengder fra sideveger/avkjørsler langs fylkesvegen innenfor planområdet. Totlandsvegen er tilknyttet et populært ski- og turområde hvor brukerne i stor grad kommer til området med bil. Dette bidrar til økt trafikkmengde i enkelte perioder, spesielt vinterstid.

3.10.3 Trafikkulykker

Det er registrert relativt få trafikkulykker langs Totlandsvegen. De siste 20 årene er det registrert 3 ulykker – alle med lettere skader. Ingen av ulykkesstedene ligger innenfor planområdet.

3.10.4 Trafikksikkerhet

Fartsgrensen innenfor planområdet er lav (30 km/t) og bidrar positivt til trafikksikkerheten langs vegen.

Sikt- og stigningsforholdene ved enkelte avkjørsler er ikke optimale. Avkjørsler ligger med liten vinkel mot vegen og uten mulighet for å snu på egen eiendom.

Parkering og manøvrering langs vegen og av- og påkjøringer til/fra Totlandsvegen kan også påvirke trafikksikkerheten og skape utrygghet for øvrige trafikanter. Siktforholdene ut fra den offentlige parkeringsplassen er noen steder ikke innenfor krav til siktsone grunnet tilliggende støttemur.

3.10.5 Myke trafikanter

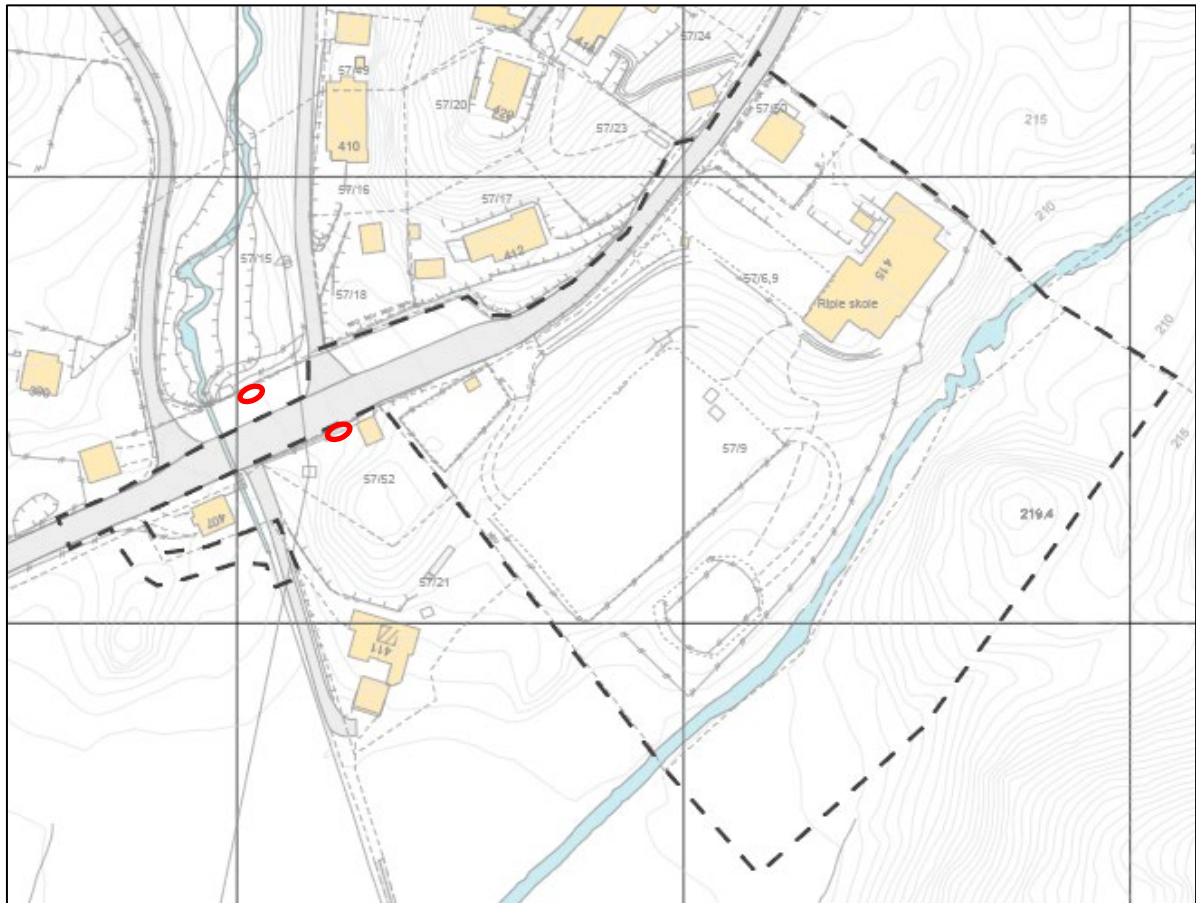
Mangel på tilrettelegging for myke trafikanter langs Totlandsvegen gjør at gående eller syklende må benytte kjørebanelen og ev. skulder enkelte steder. Unntaket er mellom gamle Riple skole og lekeplass-/aktivitetsområde hvor en gruslagt gangsti på omtrent 50 m knytter sammen de to områdene. Gangstien går parallelt med fylkesvegen.

Etter at Riple skole ble lagt ned, er nærmeste skole Ulsmåg skole. Den ligger omtrent 5 km unna. Buss og bil benyttes som transport til og fra skolen. Myke trafikanter som skal ta bussen må stort sett gå langs kjørebanelen for å komme seg til og fra busstoppet.

Avkjørselen helt vest i planområdet fører til en turveg ned til Myrdal som gående og syklende kan benytte for å komme ned til veg med gang- og sykkelveg. Gang- og sykkelvegen fører videre ned mot Ulsmåg og Nesttun. Stien går over omtrent 2,8 km i mer eller mindre bratt og ujevnt terreng delvis i turområdet langs Myrdalsvannet før den kommer ut til gang- og sykkelveg langs Totlandsvegen. Med denne vegen er det omtrent 4 km fra planområdet til Ulsmåg skole.

3.10.6 Kollektivtilbud

Det ligger bussholdeplass i en gangavstand på ca. 150 m fra skolen. Største avstand mellom bolig (utenfor planområdet) og busstopp er ca. 500 m. Bussholdeplass for sørgående buss har en form for busslomme og et busskur, mens nordgående er et kantstopp uten plattform.



Plassering holdeplasser markert med rød sirkel

Linje 71 mellom Nesttun terminal og Dyngeland-Totland går gjennom planområdet og har endestopp ved Riple snuplass. Linjen har 15 avganger på hverdager, 4 avganger lørdag og ingen avganger søndag. Avgangene i rush går omtrent hver halvtime og omtrent hver halvannen time utenfor rush og betjenes mellom 0600-0700 og 2200. Bussen tar omtrent 20 minutter mellom endestoppene.

Frå Riple	Måndag – fredag														Laurdag				
Riple	6.00	6.50	7.20	7.48	9.20	10.30	12.00	13.45	15.08	16.10	16.50	17.25	18.27	19.10	21.40	8.25	12.00	14.10	17.20
Dyngeland snuplass .....	....	7.08	7.38	8.05	9.35	10.45	12.15	....	....	....	....	17.40	....	....	....	....	....	....	....
Ulsmåg skole.....	6.11	7.15	7.44	8.11	9.40	10.50	12.20	13.56	15.19	16.21	17.00	17.45	18.37	19.20	21.50	8.35	12.10	14.20	17.30
Nesttun terminal.....	6.17	7.24	7.51	8.18	9.47	10.57	12.27	14.04	15.27	16.29	17.07	17.52	18.44	19.27	21.57	8.45	12.20	14.30	17.40

Frå Nesttun	Måndag – fredag														Laurdag			
Nesttun terminal.....	6.56a	7.26	8.56	10.06	11.36	13.06	14.28	15.28	16.16	17.01	17.55	18.48	21.20	7.56	11.36	13.46	16.56	
Ulsmåg skole.....	7.03	7.32	9.01	10.11	11.41	13.11	14.33	15.33	16.21	17.06	18.00	18.53	21.25	8.01	11.41	13.51	17.01	
Dyngeland snuplass .....	....	....	....	....	....	13.16	14.38	15.38	16.26	....	18.05	....	....	....	....	....	....
Riple.....	7.17	7.44	9.13	10.23	11.53	13.33	14.55	15.57	16.45	17.18	18.24	19.05	21.37	8.16	11.56	14.06	17.16	

Rutetabell linje 71

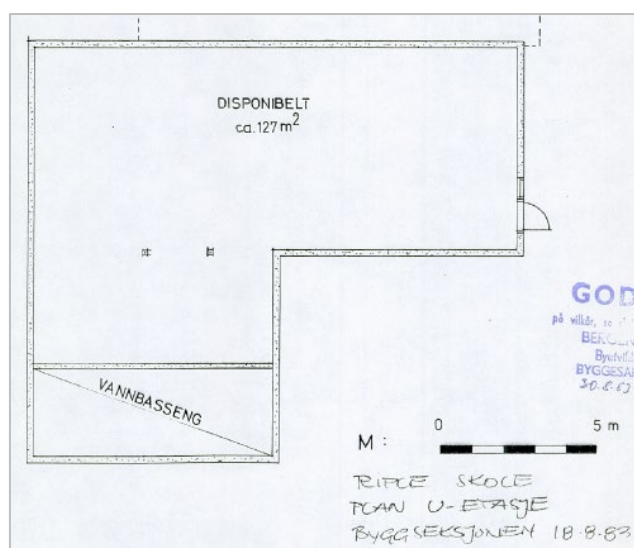
3.11 Universell utforming

Totlandsvegen har et stigningsforhold på omtrent 1:12. Det er ikke fortau langs vege. Det går en gruset gangveg mellom øvre og nedre del av tomten. Gangvegen har et stigningsforhold på ca. 1:15 frem til lekeplassen og til kollektivholdeplassene. Siste del av vege ned til aktivitetsområdet er vesentlig brattere. Denne delen oppfyller ikke krav til universell utforming.

3.12 Vannforsyning og avløp

Nedre Totland har ikke offentlig vannforsyning. Vannkilden til skolen kommer i dag fra et borehull. Opplysninger i norsk grunnvannsdatabase tilsier at borehullet er 100 meter dypt og ble etablert i 1987.

Fra borehullet pumpes vannet til et basseng inne i skolebygget. Bassenget er lokalisert i underetasjen, sørvest i det gamle skolebygget. Det har et fotavtrykk på om lag 22 m², og det inneholder trolig ca. 60 m³. Det er en pumpe, filter og et UV-anlegg tilknyttet bassenget. I dag er det kun avløpsrensaneanlegget som får vann, mens vannbehandlingsanlegget og de andre forbrukerne er avstengt siden byggene ikke er i drift.



Planskisse over vannbasseng i skolebyggets underetasje

Da skolen var i drift ble det gjort jevnlig analyse av drikkevannet, og en er ikke kjent med at det har vært påvist forurenset drikkevann så lenge skolen var i drift. I 2019 ble det tatt noen prøver av vannet og det ble påvist høye kimtall og små mengder ecoli i vannet. Dette kan ha sammenheng med at systemet ikke har vært i bruk på en stund. UV-anlegg krever jevnlig service/vedlikehold for å fungere. På bakgrunn av dette er vanntilførselen til skolebygget stengt.

Pumpen i tilknytning til bassenget har nylig blitt byttet ut da den forrige sluttet å virke. Siden både skolebygget og lærerboligen ikke er i drift, pumpes det i dag urensset vann til avløpsrensaneanlegget.

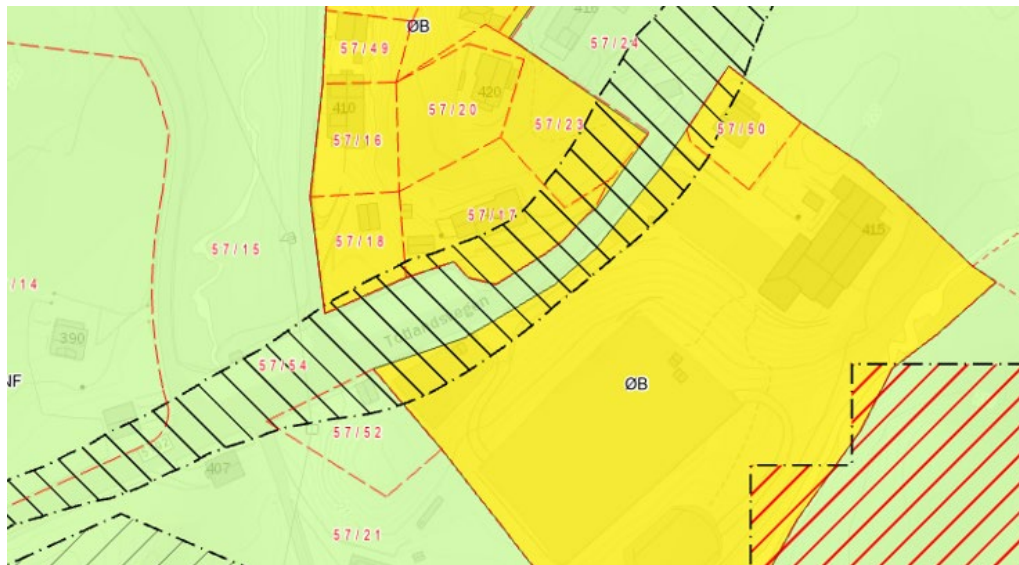
Planområdet er utbygd med hensyn på spillvannshåndtering. Hovedtraséen for spillvann er en ø150 mm fellesavløpsledning i betong langs Totlandsvegen. Det går en spillvannsledning fra det eksisterende skolebygget til en fellesavløpsledning i Totlandsvegen. Denne ledningen har en diameter på 150 mm og er av betong. Spillvannet føres til et kommunalt rensanlegg. Rensanlegget har en hydraulisk kapasitet på 250 PE, ref /7/.

3.13 Energi

Området ligger ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det går en høyspentlinje i nord-sør retning like sør for området.

3.14 Støyforhold

Den delen av tomten som ligger nærmest Totlandsvegen er omfattet av hensynssone H 220 – gul støysone i kommuneplanens arealdel.



Gul støysone vist med sort skravur. Kommuneplanens arealdel.

3.15 Risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse for å kartlegge risiko og sårbarhet knyttet til uønskede hendelser. Uønskede hendelser er hendelser som medfører tap av verdier, som tap knyttet til liv og helse, miljø, materielle verdier, funksjoner, samfunnsverdier eller omdømme.

ROS-analysen har identifisert følgende risikoforhold:

1. Skred
2. Flom fra vassdrag
3. Overvann
4. Radongass
5. Støy fra trafikk
6. Stråling fra høyspent
7. Trafikkulykker, påkjørsel av myke trafikanter
8. Trafikkulykker, møteulykker
9. Anleggsperiode: trafikkulykke, anleggstrafikk og fremkommelighet for nødetaer
10. Svikt i fremkommelighet for personer og varer
11. Ulykke under lek/fritid
12. Drukningssulykke
13. Vannforsyning
14. Distribusjon av forurenset drikkevann
15. Bortfall av VA, forurensning av drikkevann, energiforsyning, telekom og IKT
16. Brann i bygninger og anlegg

Risiko for skred (1), svikt i fremkommelighet (10), distribusjon av forurenset drikkevann (13) og bortfall av vann og avløp (14) er vurdert til høy risiko. Risiko for flom fra vassdrag (2), støy fra trafikk (5), ulykke under lek/fritid (11), drukningssulykke (12) og brann i bygninger og anlegg/anleggsområde (15, 16) er vurdert til middels risiko. De andre risikoforholdene er vurdert til et lavt risikonivå.

3.15.1 Grunnforhold

Hele området er kartlagt som tynn morene, med berggrunn bestående av granittiske, syenittiske og monzonorittiske dypbergarter, for det meste charnockitter/granulitter.

Det er utført befaring for å kartlegge sannsynlige løsneområder for skred, bergblotninger, løsmasser, sannsynlig størrelse på eventuelle framtidige skredhendelser, sannsynlige utløpsområder og tegn til pågående erosjon. Kartet under viser registreringspunkter.



Kart med registreringspunkt

Det er kartlagt bergblotninger ca. 10 meter nord for skoletomten. Det er ikke kartlagt spor av nyere erosjon i felt eller i skyggerelieffmodell. På østsiden av elven Lonane vokser det en blanding av løv- og barskog. Her går terrenget gradvis brattere opp til toppen av Ytstafjellet og Kollifjellet på ca. 330 moh. Det ble ikke kartlagt skredblokker, erosjon/sig i løsmasser eller skader på trær i dette området.

Øst for det eksisterende skolebygget går terrenget 30-80° ned til elven. Dette partiet er ca. 10 meter bredt og brattest ved elven. Massene i elven er grove, og sideterrenget til elven består av grove blokker og berg i dagen. Det er observert noe erosjon i et tynt jordsmonn i form av rotvelt som sannsynligvis har revet med seg moreneblokk. På østsiden av elven er området tilnærmet flatt, og det er ikke observert skredblokker eller erosjon i løsmassene her, dette gjelder også ved den ca. 10 meter høye haugen øst for planområdet.

Sør for skoletomten går terrenget ned mot lekeplass/aktivitetsområde. Skråningsgradienten er 20-25°. Her vokser ca. 5 meter høye løvtrær. Trærne er rette, og det er ikke kartlagt erosjon eller sig i løsmassene. Det er ikke kartlagt noen vannveier i denne skråningen.

Faren for skred i henhold til alle sikkerhetsklasser (S1, S2 og S3) gitt i TEK17 er vurdert, og konklusjonen av vurderingen viser at det er steinsprangfare i et begrenset område i skråningen mellom eksisterende bebyggelse og elv.

3.15.2 Luft- og grunnforurensning

Området er ikke utsatt for luftforurensning eller forurenset grunn. Aktsomhetsgrad for radon i grunnen er moderat til lav.

4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnende planer

4.1.1 Regionale planer

Temaplan for landbruk i Hordaland (2018-2022).

«Temaplan for landbruk i Hordaland 2018-2022» skal bidra til å sikre ei berekraftig vidareutvikling av landbruket i Hordaland. Det er tre hovudmål for temaplanen: Styrkje lønsemda i Hordalandslandbruket, auka produksjon på lokale ressursar og betre rekruttering til landbruket.

Regional plan for folkehelse (2014-2025)

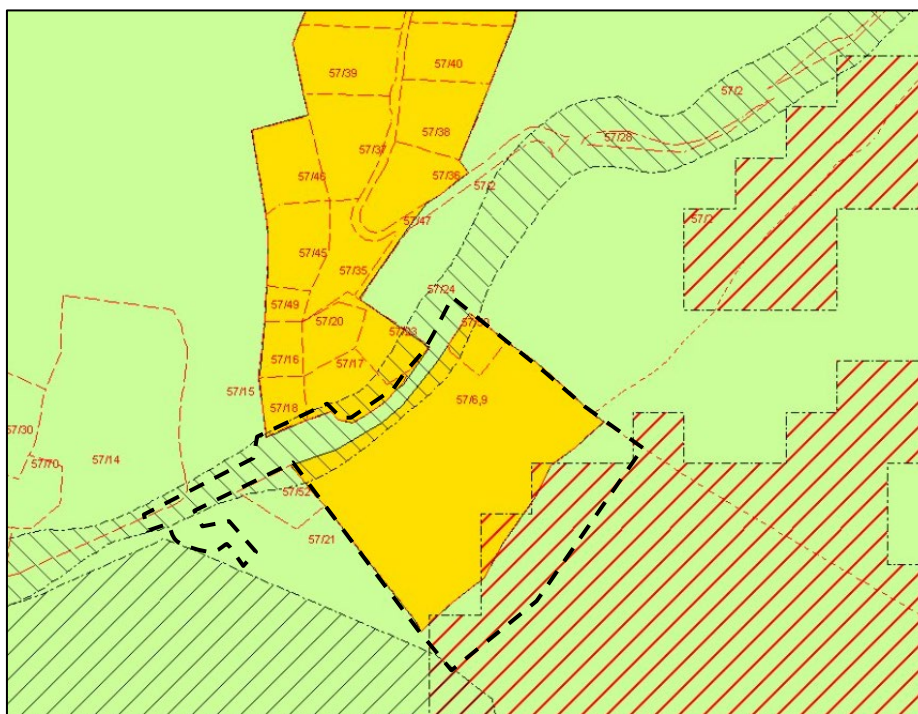
Regional plan for folkehelse utarbeidet av Hordaland fylkeskommune ble vedtatt i fylkestinget den 11.03.14. Planen erstatter fylkesdelplanen «Deltaking for alle - universell utforming».

I den regionale planen er det valgt ut fem temaområder og innsatsen i folkehelsearbeidet skal rettes mot disse temaområdene.

- Helhetlig folkehelsearbeid og universell utforming
- Lokalsamfunn, nærmiljø og boliger
- Oppvekst og læring
- Arbeid og arbeidsplassen
- Aktivitet og sosial deltakelse

Handlingsprogrammet fastsetter strategier og delmål for de fem temaområdene.

4.1.2 Kommuneplanens arealdel



Utsnitt av kommuneplanens arealdel - planområdet vist med svart stiplet strek

Planområdet ligger i hovedsak innenfor areal vist som *bebyggelse og anlegg* - sone 4 ØB (øvrig byggesone). Deler av planområdet strekker seg inn i LNF-område.

Området skal reguleres til *offentlig tjenesteyting*, som er i samsvar med formålet *bebyggelse og anlegg* i KPA 2018.

Som det fremgår av kommuneplanens bestemmelser § 26.5 tillates det ikke vesentlig nybygging i øvrig byggesone. Det tillates eneboliger eller tomannsboliger forutsatt at kommuneplanens bestemmelser er oppfylt. I retningslinjene til kommuneplanen står det at områdene i hovedsak skal opprettholdes med uendret utnyttelse, og med bolig som prioritert formål.

Maks utnyttelsesgrad er i øvrig byggesone satt til 45 %-BRA i KPA 2018.

Krav til uteoppholdsareal i øvrig byggesone er satt til 100 m² per boenhet, utformet som privat uteoppholdsareal på tomten.

I KPA 2018 § 9.6 åpnes det for å gjøre unntak fra kommuneplanens funksjons- og kvalitetskrav for bygging av omsorgsboliger, med grunnlag i den aktuelle brukergruppens behov. I oppstartsmøtet 22.04.2020 ble det avklart at størrelsen på uteoppholdsarealene kan fravikes, såfremt felles og private uteoppholdsarealer har god kvalitet, samt at minstekravet til kvalitet på uteoppholdsarealet følges med hensyn til skjerming mot vind og solforhold.

Øvrig byggesone har krav om minimum 0,8 parkeringsplasser per 100 m² BRA og minimum 1 per boenhet. Som det fremgår av referatet fra oppstartsmøtet har ikke kommuneplanen egne bestemmelser for omsorgsboliger, og parkeringsarealet må derfor vurderes konkret i dette tilfellet og sees i sammenheng med lokaliseringen av planområdet, kollektivtilbud, bemanning og forventet besøksmengde.

I § 8 i bestemmelsene til KPA er det fastsatt krav til arkitektur og byform iht. gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk.

Langs øvrig byggesone er byggegrense mot riks- og fylkesveg satt til 18 m, jf. kommuneplanens bestemmelser § 6.3.

Deler av planområdet ligger innenfor hensynssone H220-3, vegstøy gul sone i KPA 2018.

Lengst øst omfattes planområdet av faresone H310_1, aktsomhetssone for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred. Sør for planområdet ligger hensynssone H560_119, naturmiljø, viltområde, i forlengelsen av vassdraget som passerer forbi tomten.

Arealbruk i tiliggende områder er landbruk, natur og friluftsområde (LNF) med innslag av bebyggelse og anlegg (ØB).

Det er ikke krav om at skal utarbeides stedsanalyse i forbindelse med reguleringsplaner innenfor øvrig byggesone.

4.2 Reguleringsplaner

Planområdet berører ingen gjeldende reguleringsplaner.

Nordøst for planområdet er det en eldre reguleringsplan fra 2006 – plan 4601_18210000 – FANA. GNR 57 BNR 1, TOTLAND.



Plan 4601_18210000 – FANA. GNR 57 BNR 1, TOTLAND

Planområdet ser ut til å være ferdig utbygget og ligger et godt stykke unna angjeldende planområde. Det forventes ikke at planforslaget vil få betydning for dette området.

4.3 Temaplaner

Temakart om sammenhengende blågrønne strukturer

Planområdet ligger innenfor byggesonen (gult område), men er omgitt av blågrønne strukturer som:

- Grønne formål
- Myr
- Innsjø, elv, bekk
- Turtrasé og andre viktige gangtraséer



Utsnitt fra temakart om sammenhengende blågrønne strukturer (KPA 2018)

Plan for tjenester til personer med utviklingshemming. Et helt liv med mening, vekst og utvikling 2018 – 2028

Et sentralt tiltak i denne planen er å fjerne køen for tildeling av boliger, gjennom satsingstiltak med betegnelse Boligløftet Bergen. Reguleringsplan for omsorgsboliger på Nedre Totland er del av denne satsingen.

Arkitektur+ - arkitektur- og byformingspolitikk for Bergen kommune

Strategiens mål er at arkitektur skal være et sentralt verktøy for å styrke Bergen som vakker, særpreget, inkluderende og grønn by. Arkitektur+ ble vedtatt i Bergen bystyre 20.06.2019. Hensikten med arkitekturstrategien er å:

- bidra til å nå kommunens samfunns mål i KPS
- bidra til fortetting med kvalitet og særpreget
- styrke arkitektonisk kvalitet i kommunale bygg og byrom
- være et utfyllende verktøy til KPA § 8 Byform og arkitektur
- fungere som veileder for vurdering av arkitektonisk kvalitet i saksbehandling bidra med gode eksempler

Klima- og energihandlingsplan Bergen kommune 2017-2020

Planen beskriver mål, strategier og tiltak for å møte klimautfordringene samtidig som byen vokser og utvikler seg til en grønn by. Kommunen sin nye miljøpolicy sier følgende:

«Bergen kommune skal være en foregangskommune innen miljø og bærekraftig utvikling. Klimafotavtrykket skal være så lite som mulig. Kommunen skal arbeide for å hindre forurensing og tap av naturmangfold, og for å sikre trivsel, friluftsliv og god folkehelse.»

Identitet med særpreget – kulturminnestrategi for Bergen

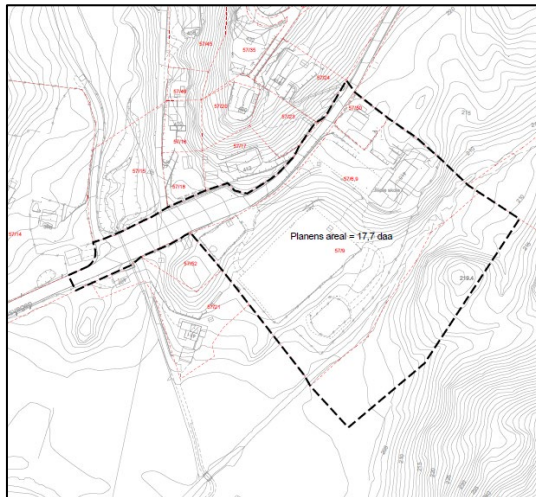
Strategien er overordnet og gir retning for hvordan vi i Bergen skal styrke byen og bydelens identitet og særpreget gjennom bærekraftig forvaltning av historiebærende elementer. Strategien ble vedtatt i juni 2019. Hovedmålene i kulturminnestrategien:

1. I Bergen skal vern av kulturminneverdier sikre kvalitet, identitet og særpreget i byutviklingen.
2. I Bergen skal kulturminneverdier ivaretas og forvaltes gjennom ansvarlig og klimavennlig bruk, gjenbruk og transformasjon.
3. I Bergen skal forvaltning av kulturminner baseres på kunnskap og forståelse.
4. Bryggens universelle verdier som verdensarv, og middelalderbyen som helhet, skal sikres.
5. I Bergen skal innsatsen styrkes for å verne om og sikre vår kulturarv.

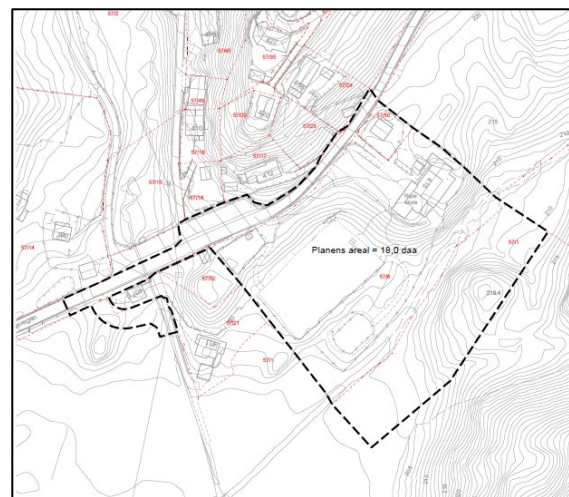
5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Endringer i planforslaget etter høring

Plangrensen er endret etter høringsperioden, det gjelder sørvestre del av fylkesvegen. Endringen gjelder løsninger på fylkesvegen og omhandler avkjørsler, offentlig parkeringsplass og holdeplasser for buss. Bussholdeplass for sørgående buss er tatt ut av planområdet, mens det var vært en utvidelse øst for Totlandsvegen. For nærmere beskrivelse og begrunnelse vises til kap. 5.9.



Tidligere plangrense



Gjeldende plangrense

5.2 Planlagt arealbruk



Plankart

Området skal bygges ut med 6 omsorgsboliger for mennesker med psykisk utviklingshemming. Etat for tjenester til utviklingshemmede har vurdert tomten som særlig gunstig for brukergruppen, da det ligger i et landlig og rolig område. Brukerne er mennesker med behov for tett oppfølging. I tillegg til omsorgsboligene skal det etableres fellesfunksjoner i en tjenestebase. Tjenestebasen vil bli etablert i det eksisterende skolebygget.

Boligene og tjenestebasen er plassert på den øvre delen av eiendommen. Dette området foreslås regulert til formål offentlig helse- og omsorgsinstitusjon o_BHO. Lærerboligen forutsettes revet og eiendommen benyttes til parkeringsareal til boligene og tjenestebasen, og har fått eget formål, SPP2. Parkeringsarealet er tenkt skjermet fra omkringliggende arealer med en vegetasjonsskjerm.

Den nedre delen av tomten skal reguleres til offentlig friområde o_GF, noe som er en videreføring av dagens bruk som aktivitetsområde. Arealet øst for elven Lonane er avsatt til landbruksareal L. Dette er også en videreføring av dagens bruk.

I tillegg inngår deler av Totlandsvegen med tilhørende parkering i planområdet.

5.2.1 Reguleringsformål

Hensynssoner	
§12-6 - Hensynssoner	Areal (daa)
140 - Frislikt (6)	0,03
310 - Ras- og sikredfare	0,43
320 - Flomfare	2,84
Sum areal denne kategori:	3,30
Totalt alle kategorier: 3,30	

Bestemmelsesområder	
§12-7 - Bestemmelsesområder	Areal (daa)
#1 - Villkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	0,02
#2 - Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer	0,93
#3 - Villkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	0,33
#4 - Midlertidig bygge- og anleggsområde	0,14
Sum areal denne kategori:	1,42
Totalt alle kategorier: 1,42	

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1168 - Helse-/omsorgsinstitusjon	2,29
Sum areal denne kategori:	2,29
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) (2)	0,08
2010 - Veg (3)	1,55
2012 - Fortau	0,18
2016 - Gangveg/gangareal/gågate (2)	0,19
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (2)	0,06
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (10)	0,59
2082 - Parkeringsplasser (2)	0,68
Sum areal denne kategori:	3,34
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3002 - Blå/grønnstruktur (2)	1,76
3040 - Friområde	5,89
Sum areal denne kategori:	7,65
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	Areal (daa)
5100 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (2)	4,67
Sum areal denne kategori:	4,67
Totalt alle kategorier:	17,96

5.3 Offentlig tjenesteyting – helse og omsorgsinstitusjon BHO

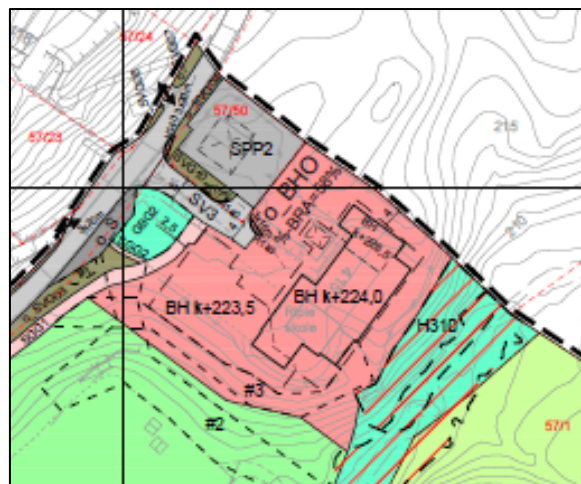
Omsorgsboligene og tjenestebasen med tilleggende utomhusområde reguleres til formål offentlig tjenesteyting/helse- og omsorgsinstitusjon. Eksisterende skolebygg bevares og ombrukes til tjenestebase, og de nye boligene plasseres vinkelrett på den.

5.3.1 Bebyggelsens plassering og utforming

Boligene skal bygges i to etasjer med fire boenheter på hovedetasje (1. etasje) og to boenheter i underetasjen. Boligfløyen blir delvis plassert på eksisterende skoleplass og delvis i skråningen ned mot aktivitetsområdet. Med sør-vestvendt hovedfasade får boligene her gode sol- og utsiktsforhold. Tjenestebasen og boligene danner sammen et skjermet indre tun.



Utsnitt fra illustrasjonsplan



Utsnitt fra plankart

Skolebygget ble i sin tid utformet med inspirasjon fra vestlandsk byggeskikk og gårdsbebyggelse. Skolebygget vil bli rehabilitert og bygget om innvendig, men det vil ikke bli foretatt vesentlige endringer i volum og fasadeuttrykk.



Skolebygget/tjenestebasen sett fra Totlandsvegen

Det skal være mulig å gå tørrskodd mellom boligene og tjenestebasen. De nye omsorgsboligene er plassert vinkelrett på tjenestebasen og bygges sammen med den i østre hjørne. Dette tilsvarer organiseringen av det opprinnelige skoletunet.

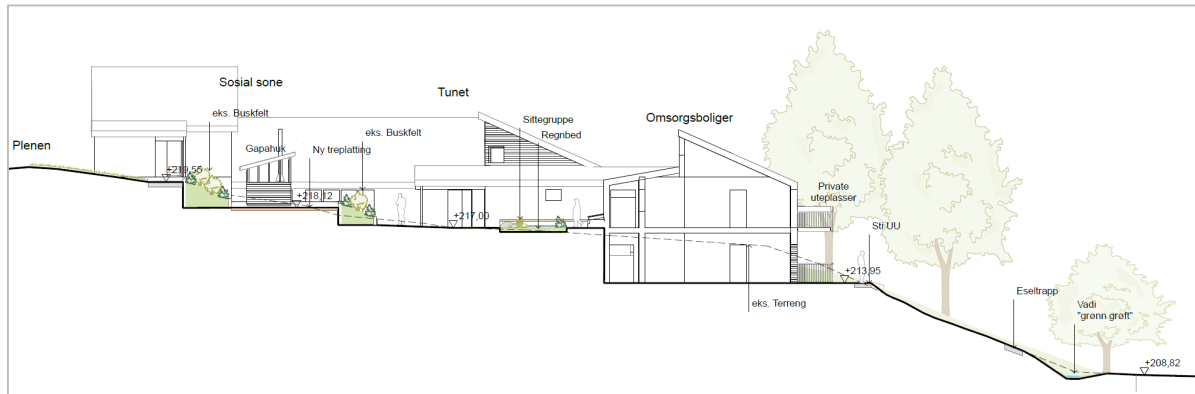


Ortofoto av det gamle skoletunet fra 1970 (1881-kart)



Tunet med nye tjenestebase og nye boliger

Boligene knytter seg formmessig til den gamle skolebygningen. Skolebygningen forholder seg til terrengefallet på stedet og trapper seg nedover. Boligene legger seg også inn i terrenget og fortsetter denne avtrappingen.



Snitt av boligene med tjenestebasen i oppriss.

Under er vist en illustrasjon av boligdelen, som er lagt tett inntil og som en forlengelse av eksisterende bygningsvolum. Tjenestebasen vil i all hovedsak beholde sin utforming, også i materialbruk og fargebruk. Den nye boligdelen vil videreføre dette, men foredle detalj, material og fargebruk slik at det vil få en egen identitet. Det eksisterende bygningsvolumet har en rik og sammensatt uttrykksform med ulike volumer og vinkler. For å danne en god helhet og begrense innslaget av nye elementer, er eksisterende vinkler og dimensjoner videreført i det nye bygget.



Ny bebyggelse sett fra Totlandsvegen

5.3.2 Boligkvalitet

Boligene utformes med bokvaliteter som vil gi den enkelte bruker mulighet til privatliv og motta tjenester på egne premisser. Det innebærer alle nødvendige boligfunksjoner, egen inngang, samt muligheter for ordinær boliginnredning. Dette kan bidra til normalisering, og vil gi større mulighet

for å tilpasse tjenestene til behovet til den enkelte beboer, ved at de får hjelp i sine egne hjem. Boligdelen skal fremstå som «normale» boliger som er tilpasset sine omgivelser og skal ikke ha et institusjonspreg. Det er vektlagt tilpassing på tomten/situasjonen med funksjonell bruk av de felles uteområdene.

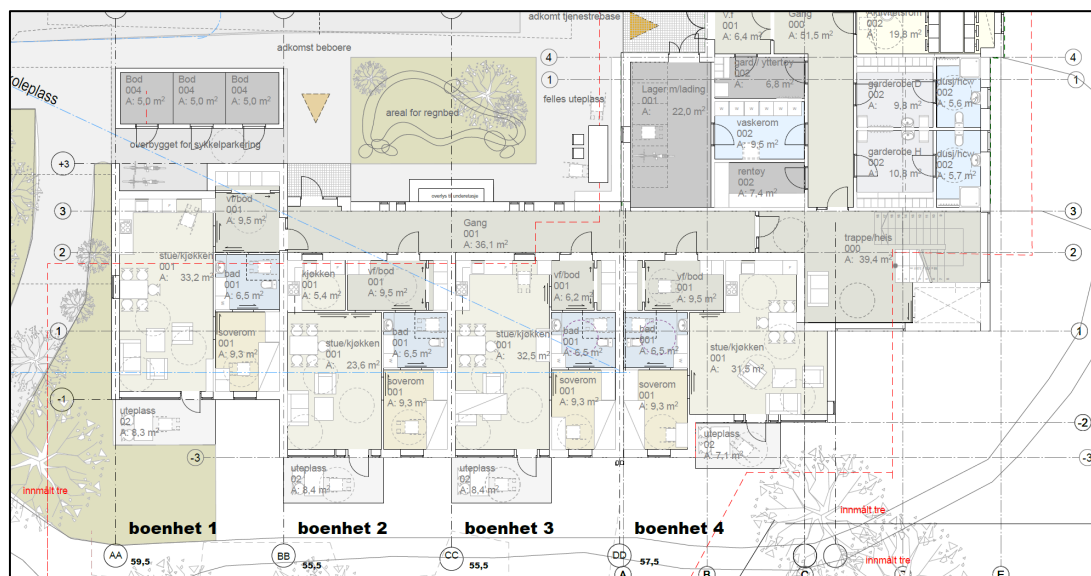
Fra fellestunet har beboerne nøytral adkomst til boligdelen via korridor, trapp og heisrom.



Indre tun/gårdsplass med innganger til boligene og til tjenestebasen

Boligdelen

Boligene har litt ulik størrelse grunnet tilpassing til eksisterende situasjon. Fire enheter er plassert på hovedetasjen med direkte utgang til tunet og er på 56 m². To er plassert i underetasje og er på henholdsvis 58 og 60 m², og inneholder åpen stue/kjøkken løsning, soverom med direkte inngang til bad, samt en innvendig bod fra vf/entre. Det er lagt opp til at leilighetene har plass til seng i pleiestilling om dette skulle være et behov. Boenhetene har private uteplasser/verandaer direkte fra oppholdsrommet som må sikres med høyt rekkverk. Alle boligene er universelt utformet og iht. Husbankens krav. Hver bolig har utebod og felles lager for oppbevaring av rullestoler, med adkomst fra gårdsplassen. I underetasjen er det tilrettelagt for et felles aktivitetsareal med innvendig og utvendig adkomst for beboerne.

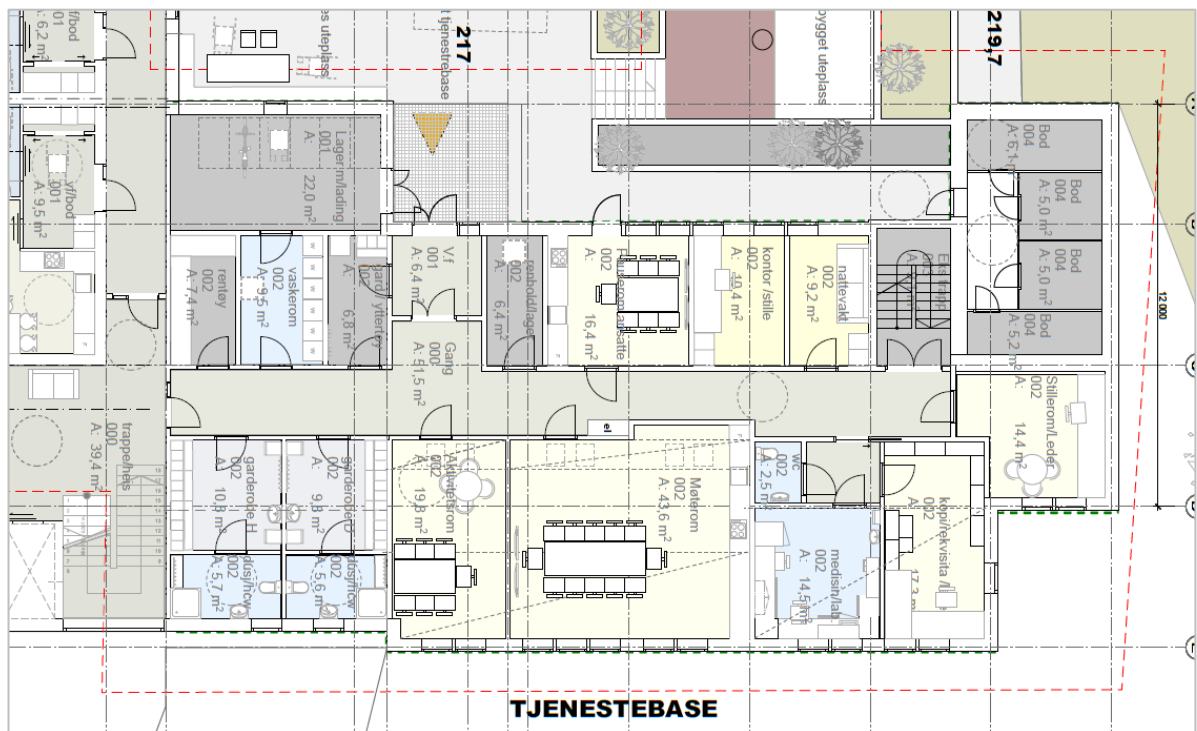


Plan av leilighetene på hovedplan

Tjenestebasen

Tjenestebasen er etablert i hovedetasjen til skolebygget og skal kunne brukes både av ansatte og beboere. Det er tilrettelagt for et aktivitetsrom for beboerne som er lett tilgjengelig fra hovedinngangen og med direkte tilkomst fra boligene. Det er viktig at beboerne og de ansatte kan gå tørrskodd mellom bolig og tjenestebase, men beboerne vil ikke ha fri tilgang til tjenestebasen. Tjenestebasen er tilrettelagt med et større møterom for de ansatte, og ved anledning så kan en ha felles samling for beboere og ansatte for felles måltider, høytider ol.

Personalrommet ligger ut mot gårdsrommet, så de ansatte har god oversikt over inngangen og det som skjer på plassen. De ansatte har også direkte tilgang til felles uteoppholdsareal fra pauserommet som er vestvendt og har gode solforhold. Fra korridor er det tilrettelagt for kontorer, medisinerom, stillerom, hvilende nattevakt, lager/kopi og garderobeanlegg mm. Felles bod/lager er plassert i eksisterende tilfluktsrom. I tjenestebasens 2. etg. er det tilrettelagt for en egen boenhet for medleverordning.



Tjenestebasen i eksisterende skolebygg

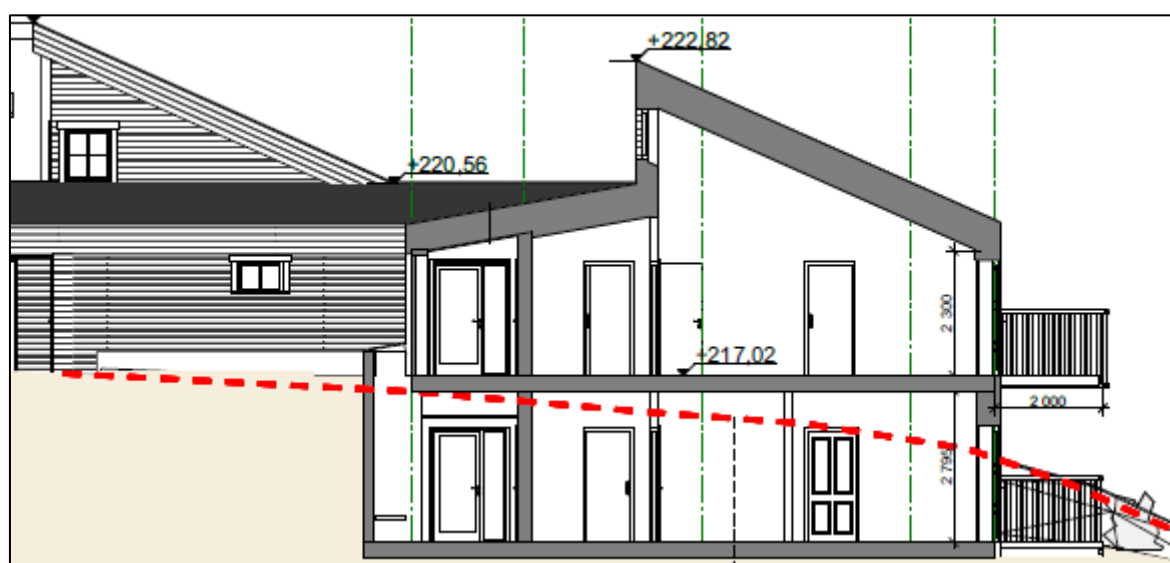


Skråfoto planlagt bebyggelse

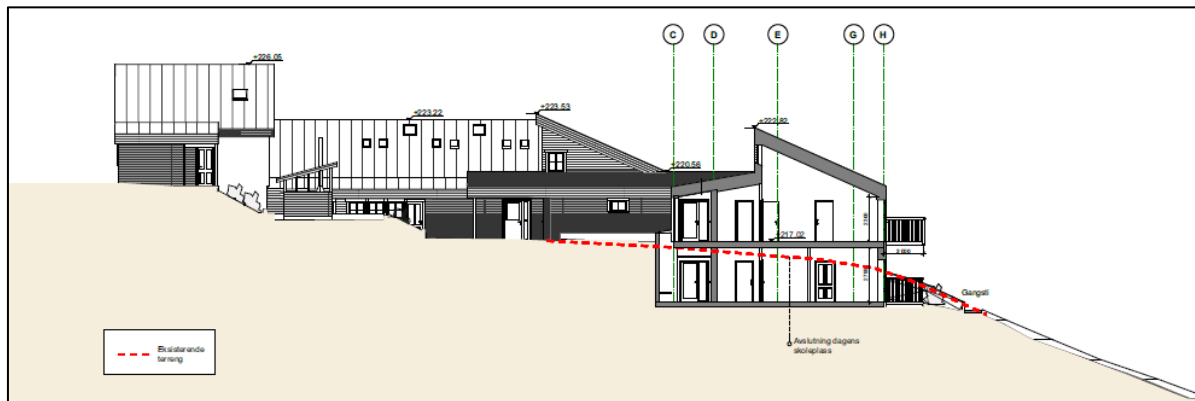
5.3.3 Byggehøyder og grad av utnytting

Regulerte høyder for tjenestebasen er basert på høydene i eksisterende skolebygning; byggehøyden varierer her mellom c. +224 i sør og opp til c. +226,5 i nord. Byggehøyden er satt med noe fleksibilitet ift. dagens bygg for å muliggjøre etterisolering.

Boligene ligger med to etasjer i skrånende terreng. For å ha litt fleksibilitet til videre detaljprosjektering reguleres nybygget med en maks høyde på c. +223,5. Byggehøyden er godt tilpasset byggehøyden på skolebygget/tjenestebasen og øvrig bebyggelse i nærområdet.



Byggehøyder nybygg boliger



Byggehøyde nybygg boligdel sett i sammenheng med eksisterende skolebygning

Bebyggelsen i skisseprosjektet innenfor o_BHO har et samlet areal på 1 265 m² BRA. Bruksarealet fordeler seg slik:

- Underetasje 371,6 m² BRA
- Hovedetasje 735,4 m² BRA
- 2 etasje: 130,4 m² BRA
- Loft/ventilasjon: 27,7 m² BRA

Bruksarealet til bebyggelsen i skisseprosjektet utgjør samlet en %-BRA på 55,2 %. For å ha litt fleksibilitet i detaljprosjekteringen og eventuelle fremtidige behov foreslås å regulere o_BHO med tillatt BRA = 58 %. Arealutnyttelsen innenfor o_BHO er noe høyere enn det kommuneplanens bestemmelser åpner for i områder for bebyggelse og anlegg i sone 4 ØB (45 %). Forslagsstiller vurderer imidlertid økningen i %-BRA som akseptabel, da bygningsvolumenes skala forholder seg til strøket bebyggelsen inngår i. Selv om planforslaget åpner for en høyere arealutnyttelse, går ikke dette på bekostning av tilgangen på uteoppholdsarealer. Det tilrettelegges for rikelig med varierte og kvalitetsrike uteoppholdsarealer, med private og felles utearealer innenfor o_BHO-formålet, samt store felles aktivitet- og uteoppholdsarealer innenfor o_GF. Utnyttelsen innenfor tomten som helhet er altså langt innenfor kommuneplanens bestemmelser. Dersom vi hadde lagt hele eiendommen (med unntak av friområdet o_GF) til grunn for beregningen, og ikke bare o_BHO, ville %BRA vært rundt 40 %.

I kommuneplanens bestemmelser fremgår det at det ikke er tillatt med vesentlig nybygging i øvrig byggesone, og at det kun tillates ene- og tomannsboliger. Det planlegges her 6 boenheter til brukere med særlige behov, som et tilbygg til det eksisterende anlegget. Forslagsstiller vurderer at denne tomten kan være egnet for andre typer boligtypologier/bygningsvolumer enn ene- og tomannsboliger da den historisk sett har hatt en annen funksjon og typologi enn småhus til boligformål. Dagens bebyggelse fremstår som et sammensatt bygningsvolum av mindre enheter med småhuspreg. Det nye leilighetsbygget vil fremstå som en videreutvikling av dagens bygningsvolum. Tilbygget vil også være en egnet bygningsform for å ivareta den historiske tunstrukturen på øvre del av tomten (se delkapittel 5.3.1). Løsningen med et tilbygg til eksisterende bebyggelse vurderes dessuten som en funksjons- og driftsmessig god løsning gitt den aktuelle brukergruppen. Boligtypologien er ikke i tråd med kommuneplanen, men vurderes i kontekst av den aktuelle tomten og eksisterende bygningsstruktur som en egnet videreutvikling for et samfunnsnyttig formål.

Det vises for øvrig til bestemmelser til KPA § 9.6:

Det kan gis unntak fra funksjons- og kvalitetskrav i kommuneplanens bestemmelser ved bygging av kommunale boliger for grupper med særlige behov, og andre offentlige boligtilbud for spesielle grupper. Unntak skal begrunnes ut fra den aktuelle beboergruppens behov.

5.3.4 Uteoppholdsareal

I kommuneplanens arealdel er uteoppholdsareal i øvrig byggesone satt til 100 m² per boenhet, utformet som privat uteoppholdsareal på tomten. Dette kravet er tilpasset ene- og tomannsboliger, altså familieboliger.

I KPA 2018 § 9.6 åpnes det for å gjøre unntak fra kommuneplanens funksjons- og kvalitetskrav for bygging av omsorgsboliger, med grunnlag i den aktuelle brukergruppens behov. Boenhetene vil her bli enpersons husholdninger. I oppstartsmøtet 22.04.2020 ble det avklart at størrelsen på uteoppholdsarealene kan fravikes, såfremt felles og private uteoppholdsarealer har god kvalitet, samt at minstekravet til kvalitet på uteoppholdsarealet følges med hensyn til skjerming mot vind og solforhold.

Innenfor området o_BHO er det satt av minimum 50 m² felles uteoppholdsareal per boenhet, i tillegg til private balkonger. Boligene grenser i sør til et friområde, og nærområdet har for øvrig god tilgang på natur og turområder.

Det er lagt opp til felles uteoppholdsareal i tunet mellom bebyggelsen på o_BHO. Dette gir enkel og trygg tilkomst til uteoppholdsarealene fra samtlige boenheter og fra tjenestebasen, og er gunstig for at beboerne får tilstrekkelig dags- og sollys, og får oppleve naturen – planter, vær og vind. Bebyggelsen som vender mot sør vil få en begrenset byggehøyde, og vil kaste minimalt med skygge på de felles uteoppholdsarealene, mens høydedraget i nord skjermer for nordavinden. Uteoppholdsarealet vil derfor være godt skjermet for vind fra nord og sør, samtidig som det vil oppleves som et lunt og solrikt område. Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges med møbler og beplantning. I tillegg blir mye av eksisterende terreng og vegetasjon bevart. Ved valg av møbler og beplantning skal det legges vekt på å sikre gode og bærekraftige kvaliteter, tilpasset brukergruppen. Uteoppholdsarealene skal blant annet ha spisebord for alle beboerne og minimum 2 ansatte, med mulighet for tilkomst til bordet med rullestol, iht. anbefalinger i Husbankens veileder (2019). Det skal fortrinnsvis benyttes stedegen vegetasjon ved beplantning. Situasjonsplan for uteoppholdsarealer skal inngå i byggesøknad og vise møblering.



Felles uteområde for beboerne

Balkonger er plassert mot sør-vest og vil ha gode solforhold og utsikt til naturområder samt til aktivitetsområdet i sør. Boligene har direkte tilkomst til balkongene fra oppholdsrommet/stuen. Balkongene vil få en størrelse på 8 m², og vil møbleres etter den enkelte beboers ønske og behov. Noen av balkongene må sikres med rekkverkshøyde på 1,2 m.

Tiltakene i utomhusplanen legger til rette for gode oppholdsarealer. Dette gir grunnlag for å unnta planforslaget fra kommuneplanens funksjons- og kvalitetskrav for bygging av omsorgsboliger, jf. KPA 2018 § 9.6.

Uteoppholdsarealene har gode solforhold. Det vises til vedlagte sol- og skyggestudier der skråningen nord for tunet utnyttes til uteoppholdsarealer da det her er gunstige solforhold. Det blir lagt til rette for en uteplass i kroken mellom boenhet 3 og 4, ved tjenestebasen i sør-øst og nede i øst ved inngangen til aktivitetsrom.

5.3.5 Atkomst

Atkomst fra Totlandsvegen til området er via veg SV3.

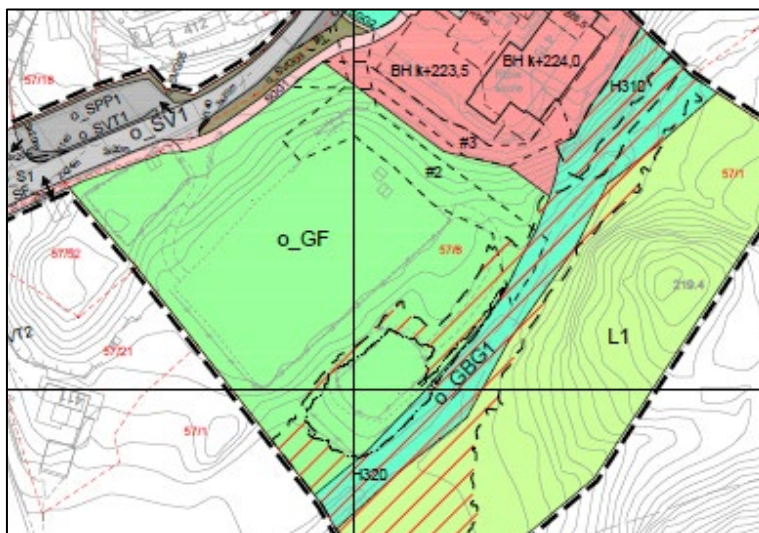
5.4 Friområde - o_GF

Friområdet skal nyttes til lek og opphold, slik det brukes i dag. I dag er det lekeplass, ballbinge, volleyballbane, grusbane og sykkelbane. Planbestemmelsene åpner for at det kan etableres en trappeforbindelse mellom aktivitetsområdet i friområdet og gangveien som ligger ovenfor (SGG1).

Grendalaget har ansvar for drift og vedlikehold, og kan tilrettelegge for andre aktiviteter.

5.5 Blågrønn struktur - GBG

Området langs elven Lonane reguleres til blågrønn struktur o_GB. Det er ikke tillatt å gjøre tiltak innenfor dette feltet. Den viktige kantsonen langs elven kan dermed bevares og sikres som levested for viktig arter. En inngrepsfri kantsoner vil også forhindre uheldig avrenning til våtmarks- og viltområdet som ligger sør for planområdet.



Blågrønn struktur o_GB

5.6 Landbruk - L

Arealet øst for elven Lonane er avsatt til landbruksareal L1 (se kartutsnitt over). Dette er en videreføring av dagens bruk, og planforslaget medfører ingen endringer for bruk av dette området.

5.7 Kulturminner og kulturmiljø

5.7.1 Skolebygningen

Skolebygningen skal bevares og ombrukes, og med det blir en del av skolehistorien fra Riple skule bevart og tatt med inn i det nye prosjektet.

5.7.2 Lærerboligen

Lærerboligen foreslås revet. Standarden på boligen er lav, den er ikke tilknyttet offentlig vann og vil trenge ny, privat vannforsyning, og tilstanden på bygget er dårlig. Det vil kreve en omfattende oppgradering for å få bygget tilfredsstillende stand.

Det har i løpet av planprosessen vært vurdert mulig annen bruk av lærerboligen – bevare den som bolig eller grendehus, innlemme den i bofellesskapet, eller å rive den og benytte tomten til andre formål for bofellesskapet.

Til bruk som omsorgsbolig/tjenestebase

Tjenestebasen krever et større areal enn det lærerboligen kan tilby.

En omsorgsbolig krever et areal på 55-60 m² på ett plan. Lærerboligen vil maks kunne brukes til én boenhet. Tilpasning til universell tilgjengelighet vil kreve endring av rominndelingen. En hovedombygging med bl.a. tilbygg og heis samt andre tekniske installasjoner er vanskelig å kombinere med vernehensyn.

For den daglige driften av boligene, er det en fordel at alle boligene ligger samlet og at boligene er fysisk forbundet med tjenestebasen. Det er et krav at det skal være mulig å gå tørrskodd mellom omsorgsboligene og tjenestebasen. Avstanden mellom tjenestebase og lærerbolig er 26 m og en universelt utformet forbindelse vil svekke sammenhengen og kvaliteten på utearealet.

Grendahus

Bruk som grendahus er ikke aktuelt, da bygden allerede har et vefungerende grendahus.

Aktivitetshus for grendelaget

Grendelaget er positiv til en slik bruk, men opplyser at de ikke har økonomi til å stå for rehabiliteringen av huset. Forslaget forutsetter at kommunen tar alle kostnadene ved rehabiliteringen og at grendelaget deretter overtar huset vederlagsfritt.

Selge boligen som den er.

Det er knyttet en viss risiko til en slik løsning. Markedet vil være svært begrenset, både på grunn av beliggenheten og på grunn av den tekniske tilstanden til boligen. Boligen ligger tett på Totlandsvegen i gul støysone og vil i fremtiden bli liggende tett innpå en institusjon. Plan- og bygningsetaten har stilt spørsmål ved om tomten er egnet til boligformål. Det er derfor knyttet usikkerhet til om man vil finne kjøpere til boligen.

5.8 Miljøtiltak

Planforslaget medfører begrenset inngrep i eksisterende natur. Av nye tiltak skal det legges til rette for et boligbygg med en grunnflate på ca. 350 m². Bygget er plassert delvis på tidligere skoleplass og delvis inn i skråningen ned mot grusplassen.

Elven Lonane er sikret med formål blågrønn struktur (o_GBG) og det er tatt inn bestemmelser om at kantsonevegetasjonen innenfor o_GBG skal bevares.

Bygget er lokalisert i et område omgitt av store grøntarealer. Grønne tak vil ikke tilføre området nye kvaliteter som gir vesentlig bedre forhold verken for mennesker, insekter eller f.eks. fordrøyning av overvann. Det har derfor ingen hensikt å etablere tiltak som krever mer ressurser til drift og vedlikehold enn tradisjonell materialbruk.

Deler av eksisterende skoleplass vil opparbeides som regnbed og grøntareal.

Det renner en bekk, delvis lukket i rør og delvis åpen, gjennom eiendommen og ned mot aktivitetsområdet. Denne kommer fra vestsiden av Totlandsvegen og fører overvann fra overliggende eiendommer og inn i planområdet. Bekken skal rustes opp og inngå som del av den lokale overvannshåndteringen for å gi trygghet med hensyn på overvannshåndtering fra høyere liggende boligfelt, se også kap. 5.11.

Ved fjerning av masser skal det settes i verk tiltak for å hindre spredning av fremmede arter. Det vises til *Forskrift om fremmede arter*, kap. 5. Ev. forurensede masser skal leveres til godkjent deponi og nye tilførte masser skal være rene og uten radon.

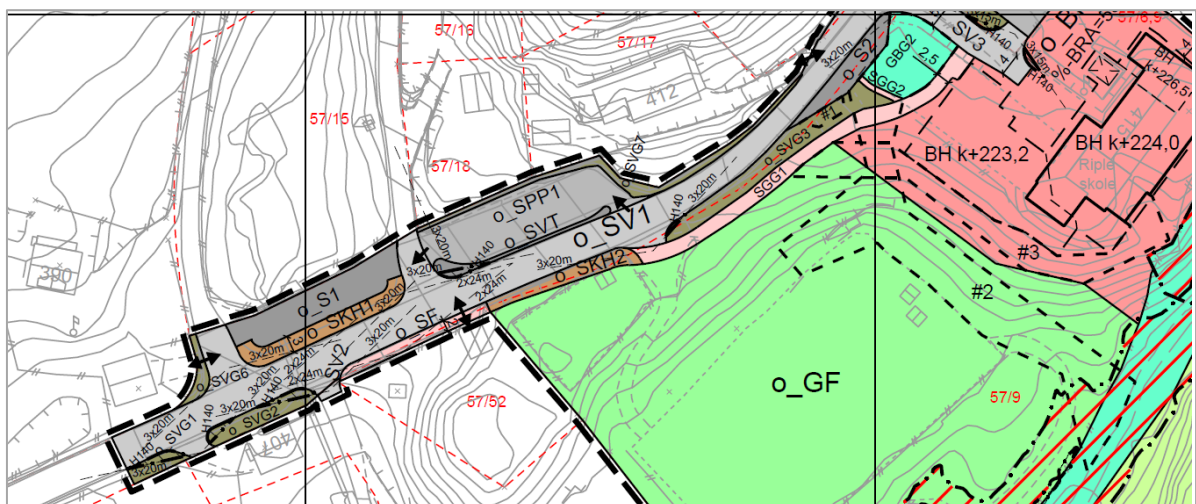
5.9 Samferdsel

Fv. 5192 Totlandsvegen reguleres til offentlige veg o_SV1. Det gjøres ingen endringer på selve kjørebanelen, men det gjøres tiltak på samferdselsfunksjoner langs veien, som avkjørsler og parkeringsplass

I det planforslaget som ble lagt ut til høring/offentlig ettersyn, var bussholdeplassene for nordgående og sørgående buss regulert med kantstopp. Dette ble gjort i henhold til innspill fra Vestland fylkeskommune. Det kom flere merknader fra naboer og grendalag på den foreslåtte løsningen.

Den 15. november inviterte forslagstiller/konsulent til felles møte med naboer/grendalag og representanter for Vestland fylkeskommune.

Naboene var særlig kritisk til forslaget om kantstopp på holdeplass o_SKH1 (sørgående buss). De viste til at eksisterende løsning fungerer godt, og at «busslommen» fungerer som snuplass for bussen i de tilfellene der det er for glatt for bussen til å kjøre opp til endeholdeplassen. Etter dialog med Tide innså Fylkeskommunen at det var viktig å opprettholde muligheten til å snu her. Da det ikke er tilstrekkelig plass til å regulere en busslomme i henhold til kravene, anbefalte fylkeskommunen at dette arealet (o_S1 og o_SKH1) ble tatt ut av planområdet.



Samferdselsareal innenfor planområdet – tidligere planforslag, slik det var lagt ut på høring.

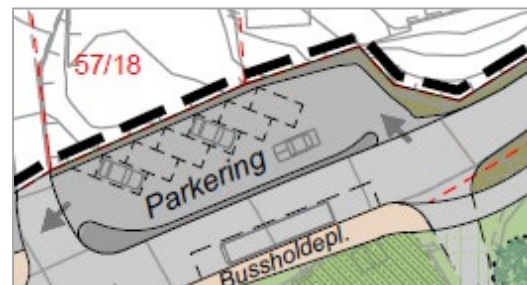
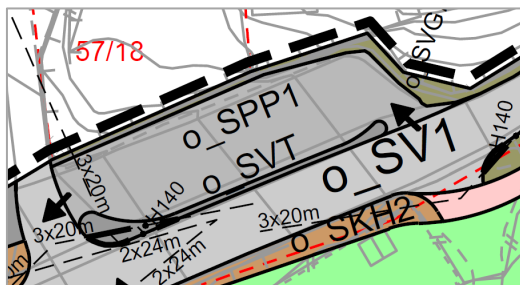
I tillegg ønsket naboer/grendalag at holdeplass for nordgående buss (o_SKH2) ble flyttet lenger nedover. For å løse dette ble avkjørsel til Totlandsvegen 411 lagt om og slått sammen med avkjørsel til Totlandvegen 407. På denne måten fikk man sanert en avkjørsel, noe fylkeskommunen vurderte som er fordel. o_SKH2 er tatt ut av planen fordi ny plassering av holdeplassen ikke er avklart i detalj. I stedet er det regulert inn et 2 m bredt fortau på sørsiden av Totlandvegen – dette vil også fungere som plattform for busstoppet til nordgående buss.



Samferdselsareal innenfor planområdet – gjeldende planforslag.

5.9.1 Offentlig parkering o_SPP1

I tilknytning til fylkesvegen ligger det en parkeringsplass. Denne videreføres med reguleringsformål o_SPP1. For å unngå rygging fra p-plassen og ut i vege, reguleres det inn en refuge (o_SVT) som styrer kjøremønsteret til innkjøring i nord og utkjøring i sør. Dette bedrer trafikksikkerhet i området.



Utsnitt av plankart og illustrasjonsplan - offentlig parkeringsareal o_SPP1.

5.9.2 Avkjørsler

Avkjørsel til Totlandsvegen 411 legges om og slås sammen med avkjørsel til Totlandvegen 407 (se kap. 5.9). For øvrig beholdes alle avkjørsler. Avkjørsel til friområdet o_GF beholdes også, men stenges med bom. Denne skal kun brukes i forbindelse med drift og vedlikehold av friområdet. Bortsett fra avkjørsel til friområdet, er alle avkjørsler markert med pilsymbol i plankartet

Vestland fylkeskommune har bedt forslagstiller vurdere muligheten for å slå sammen de to avkjørsleene mot nord, som ligger på hver sin side av holdeplass for sørgående buss. En slik løsning ble vurdert, men ikke funnet hensiktsmessig. Bakgrunnen er at svingen inn mot den vestligste vegen (atkomstvegen til Totlandsvegen 398 og 400) blir for krapp for større kjøretøy. For å klare svingen med lastebil L må vegen legges utenfor plangrensen og inn i LNF-område med vassdrag, som det er lite ønskelig å berøre.

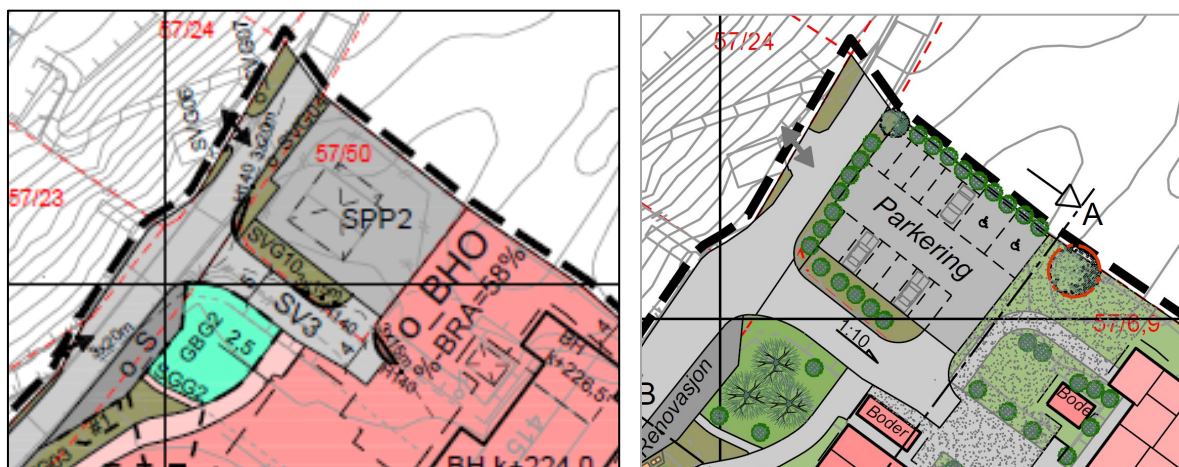
5.9.3 Veg og atkomst til o_BHO - omsorgsboligene

Hovedatkomst til omsorgsboligene o_BHO, er via Totlandsvegen (se SV3 i kartutsnitt på neste side). Eksisterende avkjørsel beholdes der den ligger i dag, men den utvides for å oppfylle krav til 4 m radius og maks 10 % (1:10) stigning.

5.9.4 Parkering for o_BHO

Beboerne i omsorgsboligene vil ikke disponere egen bil. Parkering for omsorgsboligene skal dekke ansattparkering, tjenestebil og gjesteparkering. Med lav kollektivdekning i området, må ansatte i omsorgsboligene basere seg på bruk av egen bil for å komme på jobb (med mindre de bor i gang/sykkelavstand). Det er derfor satt av 13 parkeringsplasser på SPP2. Minimum 30 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for elbillading. Minimum 2 av parkeringsplassene skal være utformet for forflytningshemmede. Plassene skal plasseres med kortest mulig avstand og med mest mulig gunstig trasé til bebyggelsens hovedinngang, iht. kravene i kommuneplanens bestemmelser § 17

Parkering for omsorgsboligene legges på tomten til den gamle lærerboligen. Det gir minimalt med kjøring inn på området.



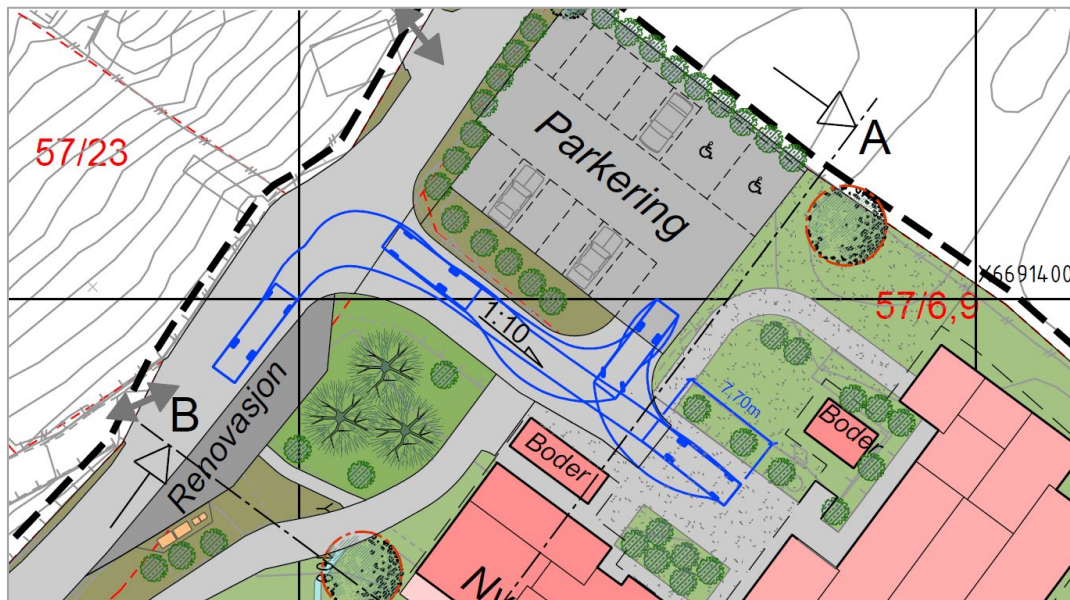
Utsnitt av plankart og illustrasjonsplan for parkeringsplass SPP2 og atkomstveg SV3

Det skal tilrettelegges for låsbar sykkelparkering for de ansatte. Sykkelparkeringen er tenkt plassert i eksisterende tilfluktsrom, som har tilkomst sentralt ved inngangspartiet. Sykkelparkeringen gir dermed rask og enkel tilkomst til målpunkt og garderobes, og sikres mot tyveri, iht. kommuneplanens § 17. Det settes av minimum 5 sykkelplasser og det skal være lademulighet for elsykkel, dette er sikret bestemmelsene.

5.9.5 Varelevering og atkomst for store kjøretøy

Det er satt av en lomme for renovasjonsbil langs Totlandsvegen. Lommen er vist som o_S2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i plankartet. Lommen kan også nyttes som møteplass. Dette er avklart med Vestland fylkeskommune.

Det er plass innenfor o_BHO til å snu med bil/minibuss med lengde 7 meter, jf. illustrasjonsplan. Avkjørsel til parkeringsplassen blir da en del av snuhammer. Det er tilrettelagt for at utrykningskjøretøy kan få tilkomst til boligene.



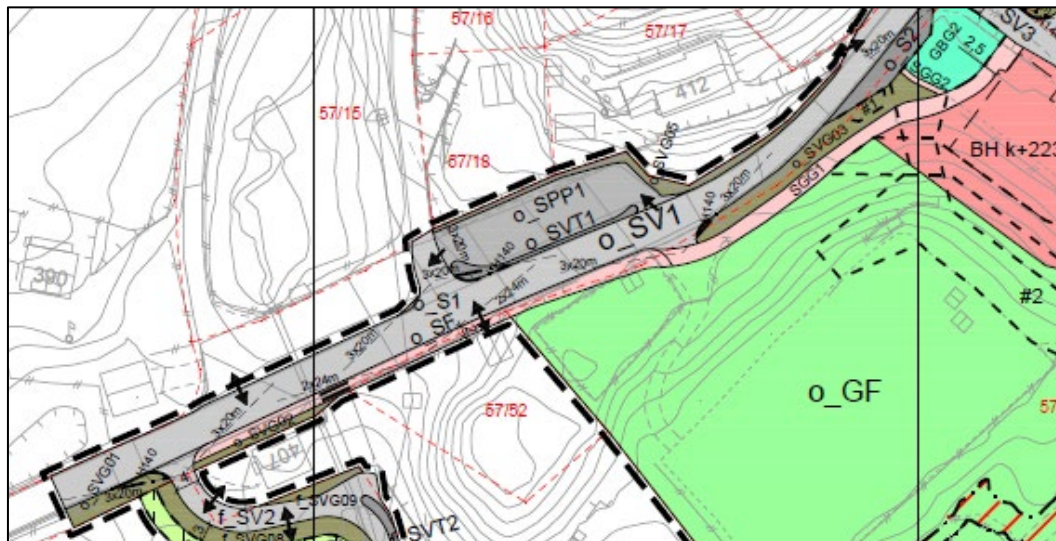
Illustrasjon som viser renovasjonsareal og atkomst for større kjøretøy



Sporing brannbil

5.9.6 Gangtraséer og snarveger

Det er gangveg og stier mellom omsorgsboligene og friområdet. Det er regulert inn fortau fra avkjørsel ved friområdet frem til Totlandsvegen 407.



Sammenhengende gangforbindelser fra omsorgsboliger til kollektivholdeplass

5.10 Universell utforming

Boligene skal oppfylle anbefalingene i Husbankens veileder til lokalisering og utforming av omsorgsbygg, deriblant krav til universell utforming iht. TEK 17. Universell utforming av bygg og uteområder bidrar til å tilrettelegge for likeverdighet og helsefremmende løsninger for den aktuelle brukergruppen, iht. *Arkitektur+* kap. 6.

Videre er det sikret at det skal være universell tilgjengelighet mellom boligene og renovasjonsområdet #1 og mellom boligene og parkeringsplass.

Gangforbindelse til kollektivholdeplass har et stigningsforhold på 1:15. Gangforbindelsen ned til aktivitetsområdet oppfyller ikke krav til universell utforming pga. stigningsforholdet. For å oppnå UU her kreves en rampe på nærmere 100 m og det vil medføre uforholdsmessig store terrenginngrep.

5.11 Vannforsyning og avløp

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn. På bakgrunn av avstand og høyder fra nærmeste kommunale vannledning er det ikke et alternativ å tilknytte seg kommunalt VA-nett for de nye omsorgsboligene.

5.11.1 Vannforsyning og brannvann

Lokal vannforsyning løses i form av borehull innenfor planområdet. Drikkevannssystemet oppgraderes med to lagringstanker. Vannet renses med UV-stråling og filter slik at drikkevannet er sikkert og godt. Det skal lages en egen dedikert tank for slokkevann på 72 m³. Sprinkleranlegget kobles mot drikkevannssystemet og blir dermed uavhengig av brannvannstanken.

5.11.2 Spillvann

Endelig dimensjonering av stikkledning på vann og avløp gjøres av RiV/VVS ved planlegging av utbygging. VA-nettet bygges ut iht. kommunal standard med de minimumskrav som er gitt i VA-norm og sanitærreglementet for Bergen kommune.

5.11.3 Overvannshåndtering

Dimensjonerende avrenning for dagens situasjon (uten klimafaktor og returperiode 10 år) med 5 minutters konsentrasjonstid/regntid er 37 l/s. Det anlegges regnbed som lokal overvannshåndtering. Størrelse og utforming av regnbedene må sees på i detaljprosjektering, men de skal dimensjoneres for å håndtere overvann slik at fremtidig utslipp ikke øker sammenlignet med dagens overvannssituasjon.

Det renner en bekk, delvis lukket i rør og delvis åpen, gjennom eiendommen og ned mot aktivitetsområdet. Denne kommer fra vestsiden av Totlandsvegen og fører overvann fra overliggende eiendommer og inn i planområdet.



Bilder av bekken

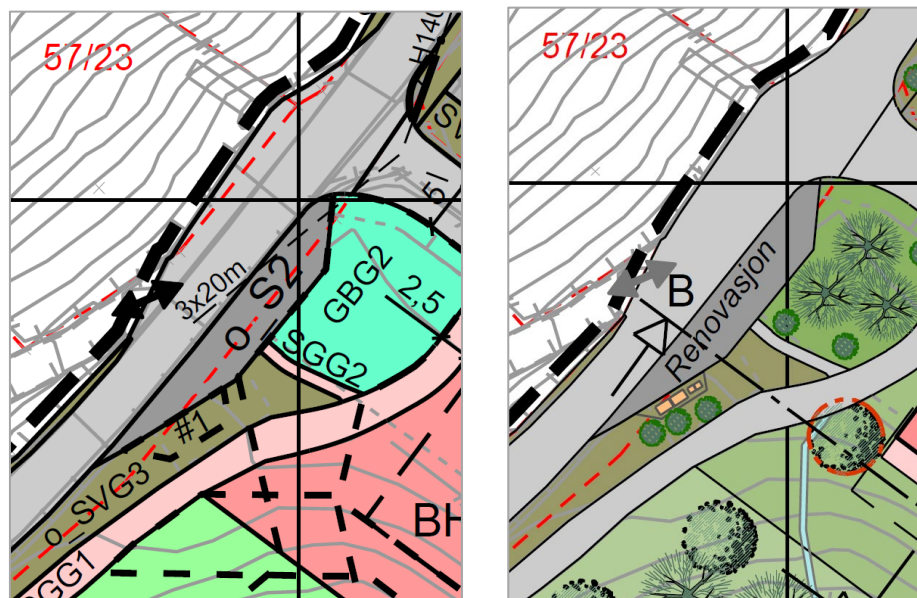
Bekken skal rustes opp og inngå som del av den lokale overvannshåndteringen for å gi trygghet med hensyn på overvannshåndtering fra høyereliggende boligfelt. Det åpnes for at det kan tilrettelegges med et mindre basseng for vannlek, som vist i illustrasjonsplanen i figuren over. Opprusting av elven vil ha en positiv effekt for rekreasjon og estetikk i området. Ved å styrke blågrønne løsninger og tilrettelegge for åpne vannløsninger bidrar planforslaget til å tilpasse prosjektet til et klima i endring, iht. anbefalinger i gjeldende arkitektur- og byformingsstrategi. Endelig utforming av løsning for bekken avklares i prosjekteringsfasen. Området for bekk er sikret som bestemmelsesområde i plankartet.



Illustrasjonsplan med bekk

5.12 Renovasjon

Renovasjonsløsningen har tatt utgangspunkt i *Eksempelviken veileder* fra BIR og baserer seg på avfallskonteinere som plasseres innenfor bestemmelsesområde #1 i o_SVG3 langs Totlandsvegen. Tjenestebasen har egne konteinere. Konteinerne skal plasseres inne i en avfallsbod. Det er satt av en lomme for renovasjonsbil o_S2. Stigningsforholdet i lommen følger stigningsforholdet på Totlandsvegen, som her er på 8 %.



Lomme for renovasjonsbil o_S2 og bestemmelsesområde #1 for avfallsbeholdere

Minimumsvolumet beregnet for dette prosjektet blir som følger:

Avfallstype/Fraksjon	Avfallsmengde per boenhet [liter]	Antall boenheter	Totalt [liter]	Hentefrekvens	Antall konteinere (140 L)
Restavfall boliger	min. 80	6	480	ukentlig	6
Restavfall tjenestebase	min. 140	1	140	ukentlig	1
Papir/papp/drikkekartong	20	7	140	månedlig	1
Plast	sekk	-	-	månedlig	-
Matavfall	20	7	140	-	1

Nærmeste returpunkt for glass/metall ligger ved krysset Totlandsvegen/Ulsmågvegen.

5.13 Energiløsninger

Bevaring og gjenbruk er et viktig prinsipp for å redusere energi og ressursbruken, jf. Arkitektur+. Skolebygningen bevares og integreres i det nye tiltaket. Det skal gjøres en ombrukskartlegging av lærerboligen. Klima- og miljøplan for Bergen kommunes virksomhet 2017-2020 skal legges til grunn for tiltak innenfor planområdet. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltakets energibruk og de vurderinger som er gjort for å oppnå redusert klimagassutslipp, herunder bruk av klimavennlige materialer og energiløsninger.

Det er utarbeidet klimagassberegninger for planforslaget. Beregningene viser at det valgte alternativet med bevaring av skolebygningen som tjenestebase, nye omsorgsboliger og riving av lærerboligen gir den største klimagevinsten for prosjektet. Det skal gjennomføres en ombrukskartlegging av lærerboligen.

Det planlegges for bruk av energibrønner. Tiltaket er ikke detaljprosjektert, og valg av andre energiløsninger er ikke avklart. Etat for utbygging følger imidlertid Bergen kommune sin Klima- og miljøstrategi.

Det er ønskelig å åpne for bruk av solceller på tak. Utforming og omfang av disse panelene avhenger av flere faktorer, deriblant optimal vinkling for best utnyttning av solenergi, avveining mot andre tekniske installasjoner, grønne tak og private uteoppholdsarealer. Bestemmelsene gir mulighet for installasjon av solcellepanel på tak.

Skolebygningen skal oppgraderes i henhold til TEK17. De nye omsorgsboligene skal ha passivhusstandard.

Tiltak for å redusere klimagassutslipp – oppsummert

- Gjenbruk av eksisterende skolebygning
- Passivhusstandard på nye bygg
- Energibrønner
- Ombrukskartlegging av lærerbolig

5.14 Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak

Det er gjennomført en ROS-analyse i henhold til plan- og bygningslovens § 4-3. I analysen er det tatt utgangspunkt i veileder fra DSB om utarbeidelse av ROS. Det er vurdert 16 aktuelle risikoforhold og uønskede hendelser som vil kunne medføre konsekvenser enten for liv og helse, stabilitet og/eller miljø.

Med utgangspunkt i risikovurderingen i denne analysen anbefales det at følgende tiltak vurderes innarbeidet i reguleringsplan og videre planer for prosjektet:

ID nr.	Uønsket hendelse	Beskrivelse av tiltak
1	Skred	Utført skredfarevurdering - avgrenset faresone for utsatt område for skred, denne faresonen er inkludert i plankartet som hensynssone skred (H310) med tilhørende bestemmelser som sikrer tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK17 §7-3. Faresonen påvirker ikke tiltaket.
2	Flom fra vassdrag	VA-rammeplan med flomveier. Prosjektering med hensyn på flom. Aktsomhetsområde for flom vist som faresone i plankart med tilhørende bestemmelser som sikrer tilstrekkelig sikkerhet, jf. TEK § 7-2.
3	Overvann	VA-rammeplan
4	Radon	Avbøtende tiltak som radonduk eller lufting av bygg (krav TEK17).
5	Støy fra trafikk	Utredning av støyforhold med forslag til eventuelle avbøtende tiltak som terrengopparbeiding og støyskjerming ved behov.

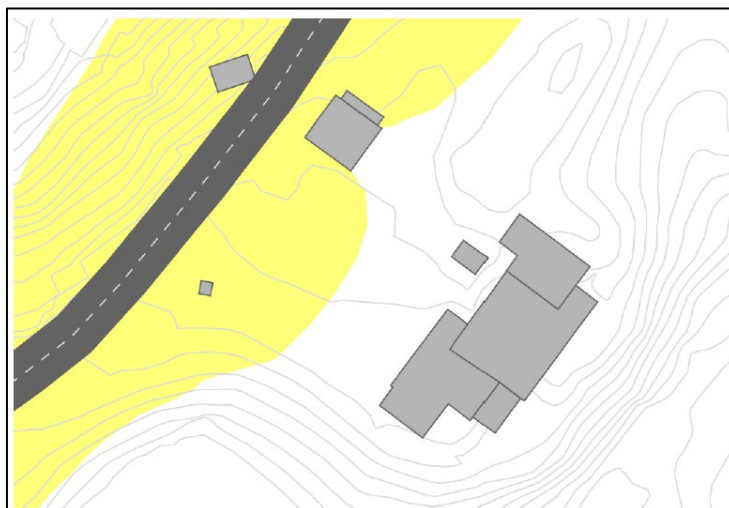
		Prosjektering og oppføring av bebyggelse iht. TEK 17.
6	Stråling fra høyspent	Ingen.
7	Trafikkulykker, påkjørsel av myke trafikanter	Ivareta friskt ved adkomst til ny bebyggelse
8	Trafikkulykker, møteulykker	Ivareta friskt ved adkomst til ny bebyggelse
9	Anleggsperiode: trafikkulykke, anleggstrafikk og fremkommelighet for nødetater	Utarbeide plan for anleggsperioden.
10	Svikt i fremkommelighet for personer og varer	Beredskapsplan.
11	Ulykke under lek/fritid	Lekeplass prosjekteres etter gjeldende standarder.
12	Drukningssulykke	Atkomst til bekk er sperret med gjerde.
13	Distribusjon av forurenset drikkevann	Fornyelse /oppgradering.
14	Bortfall av VA, forurensning av drikkevann, energiforsyning, telekom og IKT	Fornyelse /oppgradering.
15	Brann i bygninger og anlegg	Holde hovedvei fremkommelig for eksisterende bebyggelse i området.
16	Brann i anleggsområdet	Brannteknisk oppgradering av bebyggelse som skal bestå.

5.14.1 Støytiltak

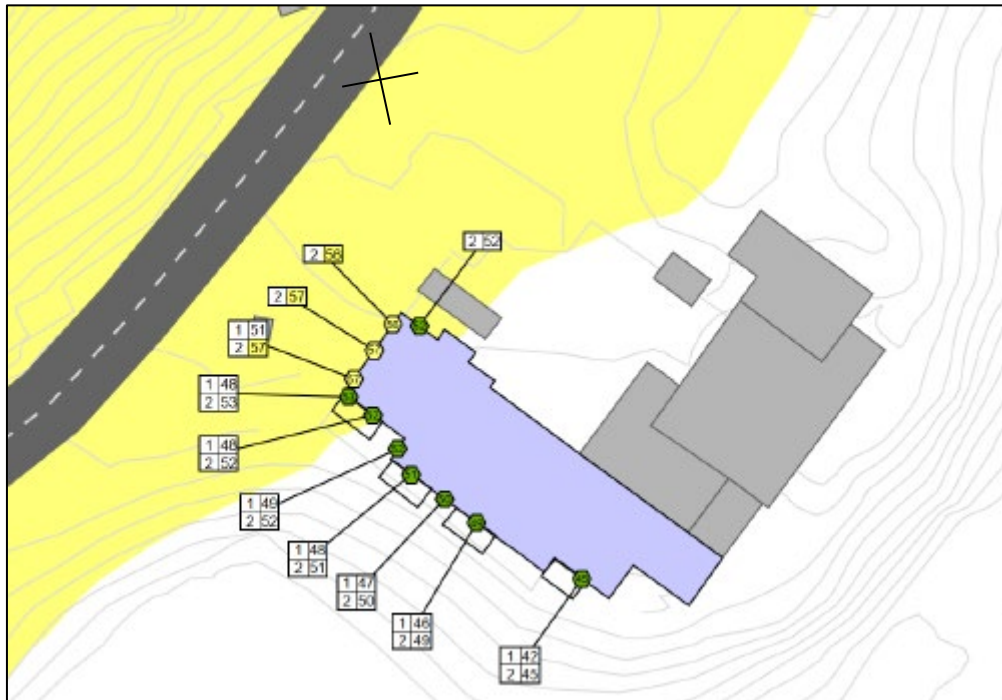
Det er utført støyberegning for nåværende situasjon 2021 og for en prognosesituasjon i 2041, jf. vedlagt støyutredning. I prognosesituasjonen er det brukt standard metode for framskrivning av trafikkveksten. Nasjonal transportplan (NTP) 2010-2019 angir forventet trafikkvekst i ulike perioder fram til 2040. Data for trafikkvekst er angitt for hvert fylke, og tar ikke hensyn til lokale forhold. Ettersom at det legges ikke opp til nye utbyggingsområder på Totland, og det er lite trolig at veksten blir så høy som prognosene tilsier.



Støysonekart dagens situasjon 2021 med beregningshøyde 1,5 m.



Støysonekart dagens situasjon 2021 med beregningshøyde 4 m.



Støysonekart prognosesituasjon 2041. Beregningshøyde 4 m med fasadenivåer på ny bebyggelse.

Fasaden nærmest Totlandsvegen vil bli liggende i gul sone med støynivåer mellom L_{den} 55-57 dB. Det beskriver også støynivået på balkongen i nybyggets øverste etasje, som da vil ligge i gul sone med støynivå L_{den} 57 dB. Det må etableres tett balkongrekkverk på 1,3 m for å få skjermet støynivået til under 55 dB. Dette er sikret i bestemmelsene.

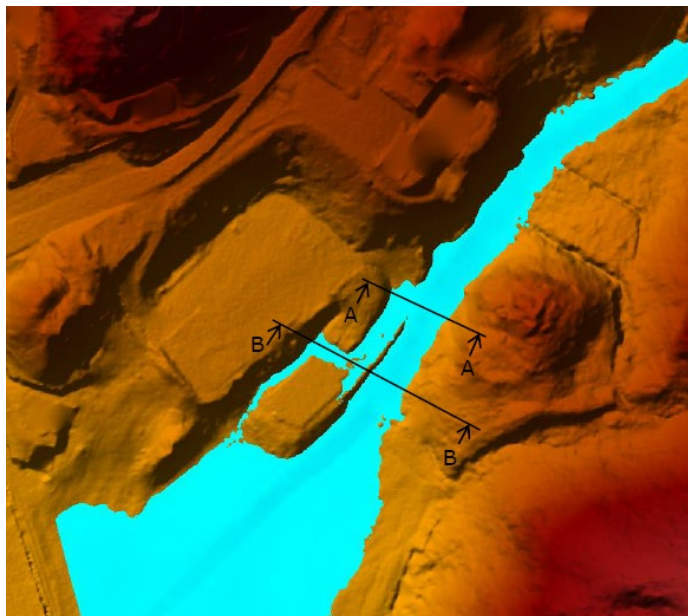
5.14.2 Grunnforhold

Faren for skred i henhold til alle sikkerhetsklasser (S1, S2 og S3) gitt i TEK17 er vurdert, og konklusjonen av vurderingen viser at det er steinsprangfare i et begrenset område i skråningen mellom eksisterende bebyggelse og elv. Det er tegnet 1/100-faresone for det aktuelle området, som er avsatt med hensynssone i plankartet. Det er også knyttet følgende bestemmelse til hensynssonen:

«I hensynssone H310 må forsvarlig sikkerhet dokumenteres og avbøtende tiltak settes i verk før byggetillatelse kan gis, jf. sikkerhetskrav i forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) § 7-3.»

5.14.3 Flom

Fareområde for flom er lagt inn som hensynssone (H320) i plankartet. Faresonen er basert på hydrologiske beregninger utført av Rambøll (2021). Faresonen tar høyde for dimensjonerende nedbørmengde (200-års regn) med 40 % klimapåslag. Det planlegges ikke nye byggetiltak innenfor faresonen.



Hydrologisk modell som viser flomutbredelse ved en dimensjonerende nedbørshendelse (200 år) med klimapåslag 40 %. Det berørte området er lagt til grunn for hensynssonen i reguleringsplanen.

Det vises også til rapporten *Skredfarevurdering*. Sideterrenget til elven består stedvis av grove utvaskede morenemasser og fast berg. Det vurderes at elven ikke har nevneverdig erosjonspotensiale til å forårsake flomskred i planområdet.

5.15 Rekkefølgebestemmelser

Bestemmelsene i § 6 omhandler rekkefølgekrav. Dette er ordinære rekkefølgekrav, som f.eks. krav om innlevert dokumentasjon før igangsettingstillatelse, og krav om ferdigstilling av utomhusareal og annet før ny bebyggelse tas i bruk. Planen har ikke rekkefølgekrav om forhold utenfor planområdet.

6. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Varsel om oppstart ble sendt ut til berørte grunneiere og naboer i brev datert 25.05 2020, og tilleggsinformasjon til varsel om oppstart i brev datert 28.05 2020. Offentlige høringsinstanser ble varslet i e-post datert 03.06.2020.

Oppstart ble kunngjort ved annonse i BT 03.06.2020.

Det ble avholdt «åpen» kontordag på Riple skole den 4. juni 2020 kl. 16 – 20. På grunn av smittefare i forbindelse med covid-19 måtte interesserte melde seg på forhånd. Det kom 5 privatpersoner og tre representanter for grendelaget Grendavakt.

Vi har videre hatt kontakt med grendelaget på e-post og på Teams gjennom planprosessen.

Det har vært avholdt møter med:

- Plan og bygningsetaten
- Byrådsavdeling for helse og omsorg og brukerrepresentanter
- Etat for boligforvaltning
- Byarkitekt og Byantikvar
- Vestland fylkeskommune v/samferdsel
- Husbanken
- Autismeforeningen
- Kommunalt råd for personer med funksjonsnedsettelse

Høring og offentlig ettersyn

Planen var på høring/offentlig ettersyn i perioden 23.04 – 07.06 2022. Det kom inn 11 merknader fra offentlige instanser, 1 merknad fra interesseorganisasjon og 5 merknader fra private.

Merknadene fra private var for en stor del knyttet til foreslåtte løsninger på fylkesvegen med tilhørende parkering og bussholdeplasser. Det har i den forbindelse vært avholdt kombinert befaring/møte med Vestland fylkeskommune og naboer den 15.11 2022. Representanter fra plan- og bygningsetaten var også til stede.

På bakgrunn av det som kom frem i møtet, ble det gjort endringer i planforslaget. Revidert planforslag ble sendt på begrenset høring 15.12 2022 med svarfrist 19.01 2023. Det kom ikke inn noen merknader til endringen.

7. KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

Tiltaket krever ikke konsekvensutredning.

Området skal reguleres til formålene friområde og offentlig eller privat tjenesteyting med underformål helse- og omsorgsinstitusjon. Bruksarealet for ny bebyggelse er mindre enn 15.000 m². Tiltaket omfattes ikke av tiltak i forskriftens vedlegg 1.

Tiltaket vurderes ikke å få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn og faller ikke inn under kriteriene i § 10. Selv om lærerboligen har en viss verneverdi, vil det ikke å utløse krav om KU.

8. VIRKNINGER OG KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

8.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med arealbruk slik fastsatt i KPA og tilhørende temakart *Sammenhengende blågrønne strukturer*.

Planforslaget følger videre opp intensjonen med temaplan *Plan for tjenester til personer med utviklingshemming. Et helt liv med mening, vekst og utvikling 2018 – 2028*.

8.1.1 Eksisterende reguleringsplaner

Ikke relevant. Planområdet berører ingen gjeldende reguleringsplaner.

8.1.2 Relevante bestemmelser og retningslinjer i KPA2018:

Nedenfor redegjøres det for hvordan planforslaget forholder seg til relevante planbestemmelser til gjeldende kommuneplan for Bergen kommune. De aktuelle bestemmelsene fra kommuneplanen er markert med kursiv skrift, mens forslagsstillers kommentarer står med inntrykk.

8.2.1 Nye tiltak skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre bymiljøet nye kvaliteter.

I vurderingen av det enkelte "stedets egenart" skal følgende forhold vurderes:

- Viktige landskapselementer
- Historiske særtrekk, som ferdselsårer, møteplasser og allmenne bygninger
- Romlige sammenhenger
- Eksisterende bygningsstruktur og bygningsform

Planforslaget er utformet med sikte på å bygge oppunder stedets egenart. Man har i planforslaget valgt å legge ny bebyggelse til den øvre delen av tomta som allerede har bebyggelse. Den nye bebyggelsen etableres slik at den historiske bebyggelsesstrukturen på tomta, med et indre tun, videreføres. Tiltaket etableres med byggehøyder som er satt ut i fra høyden på eksisterende bebyggelse. Nybygget gis en hensiktsmessig plassering hvor det trappes ned i takt med terrenget. Dette bidrar til å minimere virkningen på dagens landskap.

8.2.4 Utforming av byrom og bygninger skal ivareta sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturminner.

Ny bebyggelse viderefører den historiske bebyggelsesstrukturen på den øvre delen av tomta. Bebyggelsen danner et indre tun rundt uteoppholdsarealene.

8.2.7 Nye tiltak skal tilrettelegge for variasjon i det arkitektoniske uttrykket, innenfor rammen av en tydelig helhetskarakter.

De nye omsorgsboligene skal bygges sammen med tjenestebasen i eksisterende skolebygning. Boligene tilpasser seg skolebygget ved å videreføre nedtrappingen i terrenget. Takformen fra skolebygget tas opp i de nye boligene, samtidig som boligbygget innfører et nytt arkitektonisk uttrykk tilpasset sin funksjon og sin tid.

8.2.8 Byrom og grønnstruktur skal planlegges for allsidig aktivitet, med grønne kvaliteter og bruk av vann.

Planforslaget tilrettelegger for varierte uteoppholdsarealer som dekker ulike behov. På den øvre delen av tomta innenfor o_BHO tilrettelegges det for felles uteoppholdsarealer på tunet som dannes mellom bebyggelsen. Området planlegges med beplantning og sittegrupper. Omsorgsboligene grenser i sør til leke- og aktivitetsområder innenfor o_GF. Planforslaget tilrettelegger for at eksisterende bekk innenfor bestemmelsesområde #2 ivaretas som et blått element i uteområdene. For øvrig er det god tilgang på tur- og rekreasjonsmuligheter i turområder i nærområdet.

8.2 Identitet med særpreg - Kulturminnestrategi 2019-2023

Kulturminnestrategien skal legges til grunn for forvaltning av kulturminneverdier i Bergen kommune. Strategien har 5 hovedmål med underformål. Det er særlig hovedmål 1 og 2 som er relevante i denne sammenheng.

Hovedmål 1

I Bergen skal vern av kulturminneverdier sikre kvalitet, identitet og særpreg i byutviklingen.

1.1 Bruke kulturminnernes egenverdi og deres kulturhistoriske sammenheng som en attraktiv ressurs i stedsutviklingen

1.2 Ivareta viktige strukturer som vei, eiendom- og tomtestrukturer og forholdet mellom hus og hage.

1.3 Ivareta eksisterende bygninger og bygningsmiljø i fortetningsområder og la typologi, form og materialitet i det eksisterende være førende for nye tiltak.

1.4 Videreføre overordnet karakter, sammenheng og struktur og la ny bebyggelse harmonere med omgivelsene.

1.5 La karakteristisk og stedegen materialbruk, skala, form og struktur være førende ved tiltak og områdeutvikling.

Hovedmål 2

I Bergen skal kulturminneverdier ivaretas og forvaltes gjennom ansvarlig og klimavennlig bruk, gjenbruk og transformasjon.

2.1 Styrke innsatsen for å fremme bevaring, vedlikehold og gjenbruk av bygninger og bygningsdeler.

2.2 Bidra til forskning og utvikling av av gode eksempler på klimatilpasning og energiøkonomisering der hensynet til kulturminner legges til grunn.

2.3 La bevaring, transformasjon og ny bruk være det foretrukne alternativet der kulturminnet har mistet sin opprinnelige funksjon.

2.4 La kommunens eiendommer utvikles som gode forbildeprosjekter med overføringsverdi.

2.5 Inkludere eventuell riving av eksisterende bebyggelse i det totale klimagassregnskapet for nye tiltak.

Ved bevaring og integrering av skolebygningen i prosjektet er disse målene er i stor grad fulgt opp. Skolen er et viktig identitetsobjekt for bygden. Skolebyggets utforming er tydelig inspirert av vestlandsk byggeskikk og gårdsbebyggelse som en finner mye av på Totland.

Skolebygningen bevares i sin helhet og integreres i det nye prosjektet. Form, materialitet og skala i skolebygget har vært førende for utforming av de nye boligene. Tidligere tunstruktur reetableres ved plassering av nytt tiltak. De nye boligene er plassert slik at hovedfasaden har gode solforhold og er skjermet mot vind fra nord.

Læreboligen er ikke egnet til transformasjon til omsorgsboliger og foreslås revet. Det vil medføre at en del av lokal historie om skoleanlegget vil gå tapt. Det skal gjøres en ombrukskartlegging for å vurderer muligheten for gjenbruk av elementer fra lærerboligen inn i det nye prosjektet. Klimagassregnskapet viser at riving av lærerboligen gir et lavere klimagassutslipp enn bevaring og rehabilitering.

8.3 Arkitektur+

Arkitektur- og byformingsstrategien Arkitektur+ er premissgiver for planlegging og den arkitektoniske utformingen av alle nye tiltak i Bergen kommune. Målet er at arkitektur skal være et verktøy for å styrke Bergen som en vakker, særpreget, inkluderende og grønn by.

Følgende undertema har vært retningsgivende for dette prosjektet: *Helhetlig utforming, Estetisk opplevelse, Samspill mellom by og natur, Sosialt bærekraftige nabolag, Lav energi- og ressursbruk og Endringsdyktig by.*

Helhetlig utforming

Planforslaget gir en god og funksjonell disponering av tomten

- Alle funksjoner knyttet til omsorgsboligene er samlet på øvre del av tomten
- Eksisterende og nytt bygg danner et skjermet indre tun med gode oppholdskvaliteter, i tråd med det opprinnelige skoletunet
- Boligene er orientert med hovedfasade sørvestvendt slik at alle boligene får gode lys- og utsiktsforhold.
- Parkering er plassert i utkanten av tomten i kort avstand fra Totlandsvegen
- Plasseringen og utforming og skala i ny bebyggelse forholder seg bevisst til eksisterende bygg på tomten.
- Friområdet, som brukes av barn og unge og arrangement i bygden, berøres ikke.

Eстетisk opplevelse

Det indre tunet skaper et nytt rom mellom byggene. Gjennom en høy fasade med store vindusflater mot utsikten etableres god kontakt med omgivelsene.

Samspill mellom by og natur

Tomten er omgitt av natur og blågrønne kvaliteter, som kommer helt inn til bebyggelsen. Det nye bygget plasseres inn i terrenget og gir god kontakt mellom bygg og terreng. Inngrepet i terrenget er begrenset.

Bymiljø med egenart

Nedre Totland er ikke by, og tiltaket er tilpasset en mer landlig karakter. De nye boligene er tilpasset omgivelsene i skala og i utforming. Skolebygningens utforming er tydelig inspirert av vestlandsk byggeskikk og gårdsbebyggelse og er en del av kulturhistorien på Nedre Totland. Eksisterende skolebygning tas aktivt inn og brukes som en del av prosjektet.

Sosialt bærekraftig nabolag

Planforslaget ivaretar eksisterende aktivitetsområde, som er en viktig møteplass for nabolaget.

Lav energi- og ressursbruk

Se kap. 8.11

Endringsdyktig by

Prosjektet tilfører ny aktivitet på en nedlagt skole. Skolebygget gis ny bruk som tjenestebase. Boligene blir tilpasset en spesiell brukergruppe, men vil være fullt brukbare for andre små 1-2 persons husholdninger.

Prosjektet følger opp arkitekturstrategien.

8.4 Levekår og folkehelse

Planforslaget følger opp intensjonen med temaplan *Plan for tjenester til personer med utviklingshemming. Et helt liv med mening, vekst og utvikling 2018 – 2028*.

Et sentralt tiltak i planen er å fjerne køen for tildeling av boliger, gjennom satsingstiltak med betegnelse Boligløftet Bergen. Reguleringsplan for omsorgsboliger på Nedre Totland er del av denne satsingen.

Det vises til Helsedirektoratets folkehelsestrategi og trekkes her frem noen relevante punkter for god folkehelse

- *Kommunen bør ha en strategi for helhetlig boligsosialt arbeid*
- *Kommunen bør planlegge for et variert boligtilbud*

- *Kommunen bør planlegge bo- og nærmiljøer for friluftsliv som stimulerer til fysisk aktivitet for alle*

Planen bidrar til at mennesker med spesielle behov får tilgang til egen bolig i et trygt og godt nabolag med god tilgang på natur og muligheter for fysisk aktivitet.

Regional plan for folkehelse i Hordaland 2014-2025 vil sikre flere gode leveår for alle ved å tenke helse i *alt vi gjør*:

- *Ved planlegging av sentrumsområde i byar og tettstader skal omsyn til universell utforming leggast til grunn.*
Se punkt 8.11
- *Bustadområde bør lokaliserast etter nærleiksprinsippet med gang- eller sykkelavstand til grunnskule, barnehage, daglegvarehandel, offentlege tenester og kollektivtransport.*
Ikke relevant for den brukergruppen det planlegges for.
- *Bustad- og sentrumsområde skal planleggast slik at ein unngår støyplager, dårleg luftkvalitet, høgspentstråling, skadeleg eksponering av radon og skygge.*
Området er ikke utsatt for støy, dårlig luftkvalitet eller annen skadelig eksponering.
- *Bustadområde skal planleggast med varierte bustader for ulike behov og aldersgrupper.*
Planen legger til rette for boliger for mennesker med særlige behov.
- *Det skal sikrast gode uteareal, leike- og møteplassar i sentrums- og nærmiljø. Utforminga må vere av høg kvalitet både estetisk og materielt og kunne nyttast av alle aldersgrupper.*
Planen sikrer tilstrekkelig privat og felles uteoppholdsareal til boligene. I tillegg sikres et friområde på 5,5 daa til bruk for alle i nærområdet.
- *Tryggleik og kriminalitetsførebygging skal vere premiss når bustadområde, sentrumsområde og skulemiljø blir planlagde.*
Området er oversiktlig og døgnbemannet.
- *Samanhengande grønstruktur må sikrast når utbyggingsområde skal planleggast. De skal leggast til rette for at det blir opparbeidd turstiar i nærmiljøa innan 500 meter frå bustaden.*
Det er turveger og turstier i umiddelbar nærhet til planområdet.

8.5 Blågrønne verdier og infrastruktur

8.5.1 Sammenhengende blågrønn struktur

Planen medfører ikke nye tiltak innenfor areal avsatt til overordnet grønnstruktur eller sammenhengende blågrønn struktur. Planen sikrer området langs Lonane som blågrønn struktur med formål o_GBG, og det legges opp til at så mye som mulig av eksisterende vegetasjon skal bevares.

Bekken som renner inn i aktivitetsområdet rustes opp for å håndtere overvann fra høyereliggende boligområder. Som del av opprustingen kan det tilrettelegges med et mindre basseng for vannlek.

8.5.2 Jordressurser

Planen viderefører landbruksformål L, slik vist i KPA 2018.

8.5.3 Naturmangfold

Planforslaget får ingen vesentlige konsekvenser for naturmangfold og blågrønne strukturer. Planens utstrekning omfatter i hovedsak tomten til nå nedlagte Riple skole, og legger kun til rette for begrensede inngrep og nye tiltak. Tiltakene vil ikke komme nærmere elven Lonane enn ved dagens situasjon, og vil ikke medføre inngrep i kantvegetasjon langs vassdraget. Anleggsperioden

vil være den mest sårbare perioden for naturmangfoldet. Det er tatt inn bestemmelser om tiltaksplan.

Ved fjerning av masser skal det settes i verk tiltak for å hindre spredning av fremmede arter, jf. Forskrift om fremmede arter kap. 5. Ved tilføring av masser, skal disse være rene. Dette er sikret i planbestemmelsene.

Det vises for øvrig til vedlagte naturmangfoldsrapport med vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12.

8.6 Rekreasjon og friluftsliv

Planen påvirker ikke allmennhetens tilgang til friluftsområder, hundremetersskog, grøntdrag, buffersoner, vegetasjonsbelter langs vassdrag, villtrekk, strandsone mv.

Parkeringsplassen langs Totlandsvegen benyttes i forbindelse med tilgang til friluftsområdene på Totland. Denne parkeringsplassen blir tilrettelagt med separat inn- og utkjøring, for en tryggere trafikk-løsning.

8.7 Sosial infrastruktur

8.7.1 Skole og barnehage

Ikke relevant. Brukerne er enslige voksne beboere uten barn.

8.7.2 Annen sosial infrastruktur

Tiltaket utløser ikke behov for ny sosial infrastruktur eller nye servicetilbud.

8.8 Barn og unges interesser

Barn og unge bruker skoletomten og aktivitetsområdet til lek og opphold. Aktivitetsområdet beholdes og reguleres til friområde – dette utgjør 5,5 daa.

Det kommer ny bebyggelse i skråningen ned mot aktivitetsområdet. Bortsett fra det, vil aktivitetsområdet ikke bli berørt. Det vil være noe støy i anleggsperioden, men det vil ikke være behov for masselagring eller tiltak som kan begrense aktiviteten i området.

Vi vurderer at det ikke er behov for å erstatte det arealet som går tapt på skoleplassen. Det er forholdsvis begrenset med boliger i nærområdet. Det er rikelig tilgang på friluftsområder i nærområdet og friområdet er på 5.5 daa. Grendalaget drifter og vedlikeholder friområdet, og kan tilrettelegge området for de aktiviteter de ønsker.

8.9 Trafikk og mobilitet

8.9.1 Trafikkmengde

Området har vært brukt til skole frem til 2016, men har etter det stått tomt. Foreslått ny bruk vil anslagsvis få tilsvarende trafikk som da området ble brukt til skole. Det vil i hovedsak være ansatte som står for den daglige trafikken til og fra området. Trafikkmengde til/fra bofellesskapet vil kunne utgjøre inntil 40 ÅDT.

Trafikk til omsorgsboligene vil være knyttet til vaktskifte. Vaktene vil ha en varighet på 12-14 timer, typisk kl. 08-20, som vil medføre noe trafikk tidlig på morgenen og sent på kvelden. Det er derfor ikke grunn til å tro at kjøring til boligene vil sammenfalle i tid med trafikk knyttet til bruken av friluftsområdene på Totland.

Plasseringen av omsorgsboligene er vurdert som svært godt egnet med hensyn på brukernes behov. Bakgrunnen for vurderingen er at området beliggenhet i rolige, landlige omgivelser er svært formålstjenlig for den tiltenkte brukergruppen. Dette er personer som profiterer på et fysisk aktivt liv og nærhet til natur. Sett i sammenheng med transportbehov for ansatte og besøkende er plasseringen mindre gunstig, da kollektivtilbudet i området er dårlig og de fleste vil ha behov for å benytte bil som fremkomstmiddel.

8.9.2 Atkomst og veg

Planområdet ligger ved Totlandsvegen. Det er ikke behov for å etablere nye veger i forbindelse med planen. Parkeringsareal plasseres like ved avkjørselen fra fylkesvegen, og vil medføre lite kjøring internt på tomten.

Avkjørsel og området er dimensjonert for brannbil, og det skal være tilfredsstillende tilkomst for brannvesen frem til boligene. Det skal etableres en lomme for renovasjonsbil i forbindelse med henting av avfall. Denne kan også nyttes som møteplass av andre kjøretøy ved forbi passing. Møteplassen skal skiltes med parkering forbudt.

Avkjørsel til friområdet o_GF beholdes, slik at det skal være mulig å kjøre inn til området for drift og vedlikehold. Avkjørselen stenges imidlertid av med bom for å hindre uønsket bruk.

8.9.3 Parkering

Parkeringsbehov for omsorgsboligene løses på tomten til tidligere lærerbolig.

Den offentlige parkeringsplassen langs Totlandsvegen (SPP1) beholdes, men oppgraderes med regulert inn- og utkjøring for en tryggere trafikk løsning.

8.9.4 Trafikksikkerhet Totlandsvegen

Det er tilrettelagt for bedre trafikksikkerhet langs Totlandsvegen gjennom følgende tiltak:

- Styrte inn- og utkjøring på offentlig parkeringsplass o_SPP1
- Ingen nye avkjørslar
- Sanering av avkjørsel til Totlandsvegen 411
- Avkjørsel til friområde reguleres med bom
- Etablering av fortau langs deler av Totlandsvegen

8.9.5 Kollektivtilbud

Tiltaket vil i liten grad påvirke etterspørsel av kollektivtilbudet.

8.9.6 Myke trafikanter

Totlandsvegen er smal og uten fortau. Tiltaket medfører kun små endringer for gående.

Det tilrettelegges for en noe bedre situasjon på bussholdeplassen ved at det etableres plattform for de reisende på nordgående buss. I forlengelsen av plattformen etableres fortau frem til atkomsten til aktivitetsområdet. Videre oppover vegen kan det anlegges et smalt fortau innenfor areal regulert til annen veggrunn o_SVG3.

Det har vært vurdert å regulere til kantstopp for sørgående buss. I samråd med fylkeskommunen har man gått vekk fra denne løsningen. Området nyttes som nødsnuplass for bussen på vinterstid. Da det heller ikke er plass nok til å etablere en skikkelig busslommer her, har fylkeskommunen besluttet at området inntil videre blir liggende som det er.

Eksisterende gangveg mellom omsorgsboligene og friområdet sikres og reguleres til SGG1.

8.10 Vannforsyning og avløp

Planområdet er ikke koblet til offentlig vannforsyning.

Det er meldt om fortetning på avløpsledning frem til det kommunale renseanlegget og det har vært uklarhet rundt ansvar og drift av ledningene.

Dette, sammen med tilknytningsrett til spillvann til kommunale ledninger, må avklares i forbindelse med videre gjennomføring av plantiltakene.

8.11 Energi og klima

Gjenbruk av bygg gir lavere energiforbruk. Skolebygget gjenbrukes til tjenestebase og oppgraderes til TEK17 standard. De nye boligene har mulighet til å utnytte sol- og dagslyset, noe som reduserer energibehov. Boligene skal ha passivhusstandard. Byggematerialet er hovedsakelig tre. Det skal gjøres en ombrukskartlegging på materialer fra lærerboligen.

Det planlegges for bruk av energibrønner. Nullutslippsløsninger for nybygg skal vurderes for felt o_BHO. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltakets energibruk og de vurderinger som er gjort for å oppnå redusert klimagassutslipp, herunder bruk av klimavennlige materialer og energiløsninger.

8.11.1 Klimagassregnskap

Klimagassberegning kreves ved vesentlig naturinngrep, nybygg større enn 1000 m² BRA og ved valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg, jf. KPA § 18.4.

Det er utført klimagassberegninger for begge planalternativene som følger som eget vedlegg til planen. Beregningene tar utgangspunkt i Bergen kommunes veileder for klimagassberegninger (2020) og bygger på følgende underlag:

- Tilstandsrapport fra 2018.
- Notat klimagassberegninger 2021
- Klimagassberegninger rammesøk 2022
- Lærerbolig, Riple skole. Miljøsaneringsbeskrivelse 2022

Tabellen under viser en enkel oversikt for å sammenligne resultatene fra klimagassberegningene.

	Referansebygg	Alternativ 1 (Riving)	Alternativ 2 (Bevaring og Rehabilitering)
Omsorgsboliger og tjenestebase	2 373 tonn CO ₂ e	Ikke relevant	1 000 tonn CO ₂ e
Lærerbolig	261 tonn CO ₂ e	6 tonn CO ₂ e	189 tonn CO ₂ e

Resultatene viser høyere klimagassutslipp sammenlignet med den første klimagassberegningen som ble utført til 1. gangs behandling. Hovedårsaken til dette er at det i denne beregningen også er inkludert modulene B6 – Energibruk i driftsfase og B8 – Transport i driftsfase. Disse to livsløpsfasene er vanligvis de som utgjør mest i en klimagassberegning. Ofte med transport i drift som høyeste utslippet og energibruk som nr 2.

Det vises til vedlagt rapport *Klimagassberegning for reguleringsplan Nedre Totland omsorgsboliger*, desember 2022.

8.12 Universell utforming

Boligene skal oppfylle Husbankens krav til lokalisering og utforming av omsorgsbygg, samt kommuneplanens krav til universell utforming, jf. bestemmelsenes § 8. Dette innebærer universell utforming iht. TEK17. Det er universell tilgjengelighet innenfor området o_BHO og fra boligene og frem til renovasjonspunktet.

Totlandsvegen beholder dagens stigningsforhold på 8-9 % (1:12) på det bratteste partiet og nærmere 0-2 % lengst vest. Også gangvegen mellom bofellesskapet og friområdet beholder dagens stigningsforhold på 6-7 % (1:15).

8.13 Risiko og sårbarhet – konsekvenser

Tiltak for å redusere risiko ved flom, brann og radon gjøres i henhold til teknisk forskrift. Gjennom videre oppfølging av de foreslåtte tiltakene, enten i forbindelse med planlegging, detaljprosjektering av bygg eller oppfølging i anleggsfase vurderes det at risikoen vil kunne ivaretas, og antatt risikonivå etter dette vil være akseptabelt eller så lavt som mulig.

8.13.1 Forurensning

Ev. forurensede masser skal leveres til godkjent deponi. Ev. nye tilførte masser skal være rene og uten radon.

Ved innsending av søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak, skal det foreligge plan for anleggsperioden der det redegjøres for:

- Håndtering av ev. forurenset grunn
- Tiltak for å hindre spredning av uønskede arter
- Tiltak for å hindre forurensning til vann og vassdrag (inkl. anleggsvann)
- Ev. midlertidig omlegging av VA-anlegg
- Trafikksikkerhetstiltak
- Tiltak for å redusere støy og støv, særlig med hensyn på å unngå forstyrrelser for hekkende fugl, iht. naturmangfoldsvurdering datert 03.02.2021.
- Tiltak for å bevare eller flytte eksisterende trær der det anses som hensiktsmessig

8.14 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen eier selv de aktuelle eiendommene. Planforslaget utløser ikke innløsningsplikt eller ekspropriasjonstiltak.

8.15 Konsekvenser for næringsinteresser

Tiltaket berører ikke næringsinteresser.

8.16 Konsekvenser for naboer

Tiltaket har ingen konsekvenser for nabobebyggelsen med tanke på tap av utsikt, innsyn, solforhold, støy og grunnavstøelse.

8.17 Interesse motsetninger

Det er ikke kommet frem merknader fra naboer eller grunneiere som tilsier at tiltaket innebærer interessekonflikter. Fylkeskommunen og naboene har vært uenige om forslag til løsning rundt parkering og kollektivholdeplass. Etter et felles møte er man kommet frem til en omforent løsning.

9. VEDLEGG TIL PLANEN

Illustrasjonsplan
Tegninger og snitt av boliger og tjenestebase
Illustrasjoner av bebyggelsen
Sol/skygge diagrammer
Støyvurdering
VA-rammeplan
Notat. Forslag til omlegging av eksisterende bekk.
Naturmangfoldsrapport
Klimagassberegninger
Kulturminnedokumentasjon
Skredfarer rapport
ROS-analyse
Flomvurdering